

## **Äußerung des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG zum freiwilligen Teilangebot gem. §§ 4 ff Übernahmegesetz der O1 Group Limited**

Die O1 Group Limited (im Folgenden auch kurz „Bieterin“), eine Kapitalgesellschaft nach zypriotischem Recht mit Sitz in Limassol und der Geschäftsanschrift Arch. Makariou III, 155 Proteas House, 5th floor, 3026 Limassol, Zypern, eingetragen im Handelsregister des Ministeriums für Handel, Industrie und Tourismus der Republik Zypern, Referat Handelsregister und Konkursverwaltung, unter der Registernummer HE 267038, hat am 2.10.2014 nach Börseschluss an alle Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG (im Folgenden auch kurz „Zielgesellschaft“ oder „CA Immo“) mit Sitz in Wien und der FN 75895 k die Absicht bekannt gegeben, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot nach § 4ff Übernahmegesetz zum Erwerb von bis zu 9.735.276 auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immobilien Anlagen AG (ISIN AT0000641352) zu legen. Dieses Übernahmeangebot wurde zur Prüfung durch die Übernahmekommission eingereicht und wird gleichzeitig mit dieser Stellungnahme veröffentlicht.

Gemäß § 14 Abs 1 Übernahmegesetz (im Folgenden auch kurz „ÜbG“) sind die Verwaltungsorgane der CA Immobilien Anlagen AG innerhalb von zehn Börsetagen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage verpflichtet, eine Äußerung zum Übernahmeangebot zu verfassen. Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Übernahmeangebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt, und welche Auswirkungen das Übernahmeangebot 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.

Soweit sich die Einschätzungen des Vorstands auf den Angebotspreis oder auf die zukünftige Entwicklung der Zielgesellschaft beziehen, hängen diese 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 des Teilangebots, die sich nicht auf die Zielgesellschaft beziehen, nicht auf ihre Richtigkeit überprüfen kann und dies auch nicht getan hat.

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1. Überblick über die O1 Group Limited (die Bieterin)**

Bieterin ist die O1 Group Limited, eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach zypriotischem Recht mit Sitz in Limassol und der Geschäftsanschrift Arch. Makariou III, Proteas House, 5th floor, 3026 Limassol, Zypern, eingetragen im Handelsregister des Ministeriums für Handel, Industrie und Tourismus der Republik Zypern, Referat Handelsregister und Konkursverwaltung, unter der Registernummer HE 267038. Die Bieterin wurde am 6.5.2010 gegründet und am 6.5.2010 in das Handelsregister eingetragen. Das Stammkapital der Bieterin beträgt EUR 12.000,-. Die kontrollierenden Rechtsträger der Bieterin sind als „ultimate shareholder“ dem Mints Family Trust zuzurechnen, der von Herrn Boris Mints, geboren am 24.7.1958, wohnhaft in Moskau, Russland, kontrolliert wird. Für Details zur Gesellschaftsstruktur wird auf die Punkte 1.1.2, 1.1.3 sowie 1.2 in der Angebotsunterlage verwiesen.

Weitere Informationen über die Bieterin stehen auf der Website der Bieterin ([www.o1group.ru/en](http://www.o1group.ru/en)) zur Verfügung.

#### **1.2. CA Immobilien Anlagen AG (die Zielgesellschaft)**

Die CA Immobilien Anlagen AG ist die Muttergesellschaft der CA Immo Gruppe. Als solche erfüllt sie einerseits zentrale Verwaltungsaufgaben für die gesamte CA Immo Gruppe, andererseits hält und bewirtschaftet sie auch direkt Liegenschaften in Österreich. Die Gesellschaft hält eine Vielzahl von Beteiligungen, in denen Immobilien gehalten bzw. Verwaltungsaktivitäten abgewickelt werden. Die CA Immo Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und investiert im zentraleuropäischen Raum in gewerblich genutzte Immobilien mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien.

Die Kernkompetenz der Gruppe ist in zwei Geschäftsfeldern konzentriert: Portfoliomanagement mit dem Fokus auf renditenoptimaler Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklung.

Regional ist die Gruppe in Österreich mit der Muttergesellschaft 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.

### 1.3. Derzeitige Aktionärsstruktur

Laut Darstellung im Übernahmeangebot hält die Bieterin insgesamt 15.954.891 Stück Aktien (inklusive vier (4) Namensaktien) der Zielgesellschaft, das sind rund 16,15% des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Als Inhaberin der vier (4) Namensaktien ist die O1 Group Limited berechtigt, pro Namensaktie je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden. Bisher wurde jedoch von diesem Recht nicht Gebrauch gemacht und die Bieterin beabsichtigt auch nicht, dies in absehbarer Zeit zu tun (vgl. Punkt 5.1 des Angebots).

In den letzten drei Hauptversammlungen der Gesellschaft hätte die Bieterin mit ihrem Anteilsbesitz jeweils über eine Hauptversammlungsmehrheit verfügt.

Nach Kenntnis des Vorstands der Zielgesellschaft befinden sich die übrigen Aktien (entsprechend einer Beteiligung am Grundkapital von 83,85%) im Streubesitz. Neben der Bieterin gibt es keinen Aktionär, der einen Beteiligungsbesitz von mehr als 4% gemeldet hat. Die Zielgesellschaft hält zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Unterlage keine eigenen Aktien. Zu den Absichten der Zielgesellschaft, in naher Zukunft eigene Aktien zu erwerben, vgl. unten Punkt 6.

Bei Annahme des Angebots im maximalen Ausmaß würde der Anteil der Bieterin an der Zielgesellschaft auf 26% steigen. 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 zu beachten.

## 2. Angebotsgegenstand, Preis und relevante Kennzahlen

### 2.1. Kaufgegenstand

Das Übernahmeangebot ist auf den Erwerb von bis zu 9.735.276 an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen im Streubesitz befindlichen auf Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien der CA Immobilien Anlagen AG gerichtet. Dies entspricht einem Anteil von rd. 9,85% am Grundkapital der Zielgesellschaft. Die Zielgesellschaft hält derzeit keine eigenen Aktien.

### 2.2. Angebotspreis

Die Bieterin bietet den Inhabern der kaufgegenständlichen Aktien an, die Aktien zu einem Preis von EUR 18,50 je Aktie zu erwerben. Da es sich bei dem vorliegenden Angebot um ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG handelt, kann die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen.

### 2.3. Unternehmenskennzahlen und Kursziele

Am 2.10.2014, dem letzten Handelstag vor der Bekanntgabe der Angebotsabsicht, lag der Schlusskurs für die Aktien der CA Immobilien Anlagen AG an der Wiener Börse mit EUR 15,64 unter dem Angebotspreis. Der Angebotspreis liegt sohin um rd. 18,29 % über dem Schlusskurs vom 2.10.2014.

Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurse der letzten 1, 3, 6 und 12 Kalendermonate vor dem Tag der Bekanntgabe der Angebotsabsicht in Euro sowie der Prozentsatz, um den der Angebotspreis diese Werte übersteigt, betragen:

	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate
Durchschnittskurs	15,92	15,49	14,78	13,73
Prämie in %	16,18%	19,47%	25,15%	34,75%

Ausgangsbasis: Volumengewichteter Durchschnittskurs der Zielgesellschaft.  
Quelle: Bloomberg

Der Angebotspreis von EUR 18,50 lag somit über den gewichteten Durchschnittskursen der letzten 1, 3, 6 und 12 Kalendermonate.

Die wesentlichen Finanzkennzahlen der letzten 3 Konzern-Jahresabschlüsse, bzw. des Zwischenabschlusses zum 30.9.2014 der Zielgesellschaft lauten (in Euro):

	Q1-Q3/2014	Q1-Q3/2013	2013	2012	2011
Höchstkurs <sup>(1)</sup>	16,27	11,25	12,88	10,47	13,44
Tiefstkurs <sup>(1)</sup>	12,30	8,77	8,63	7,16	7,06
EBITDA (in €Mio.)	96,3	122,7	295,8	245,3	246,4
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>(2)</sup>	0,38	0,43	0,55	0,64	0,71
Dividende pro Aktie	0,40	0,38	0,40	0,38	0,38
Buchwert pro Aktie <sup>(3)</sup>	19,34	20,16	20,47	19,27	19,17

(1) Basis: Tages-Schlusskurse (Quelle: Bloomberg)

(2) Ergebnisanteil je Aktie an der Zielgesellschaft

(3) Buchwert je Aktie = Net Asset Value (NAV) je Aktie = anteiliges Konzern-Eigenkapital laut IFRS abzüglich Anteile im Fremdbesitz

Somit liegt der Angebotspreis von EUR 18,50 je Aktie zum 30.9.2014 -4,34%, 31.12.2013 -9,62%, 31.12.2012 -4,00% und 31.12.2011 -3,50% unter dem Buchwert je Aktie.

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

Institut	Datum	Kursziel	Zeitraum	Empfehlung
<i>Kempen &amp; Co</i>	22.09.2014	16,50	12 Monate	Neutral
<i>Erste Bank</i>	16.09.2014	16,60	12 Monate	Hold
<i>SRC Research</i>	27.08.2014	17,50	12 Monate	Accumulate
<i>HSBC</i>	28.08.2014	17,20	12 Monate	Neutral
<i>Raiffeisen Centrobank</i>	11.08.2014	17,50	12 Monate	Buy
<i>Baader Helvea</i>	01.10.2014	17,20	12 Monate	Buy
<i>Kepler Cheuvreux</i>	28.08.2014	18,00	12 Monate	Buy
<i>Deutsche Bank</i>	27.08.2014	16,50	12 Monate	Buy
<i>Goldman Sachs</i>	28.07.2014	15,80	12 Monate	Buy
Durchschnittliches Kursziel		16,98		

Quelle: Bloomberg

Der Angebotspreis von EUR 18,50 liegt somit durchgehend über den jeweiligen Kurszielen der vorgenannten Investmentbanken bzw. Finanzinstitute. Bei einer Durchschnittsbetrachtung liegt der Angebotspreis von EUR 18,50 rd. 8,95% über dem Durchschnitt der Analysen der Investmentbanken bzw. Finanzinstitute.

### 3. Annahmefrist und Abwicklung

#### 3.1. Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt zehn (10) Wochen. Das Angebot kann daher von (einschließlich) 28.11.2014 bis einschließlich 6.2.2015, 16:00 Uhr (Ortszeit Wien) angenommen werden. Sollte ein konkurrierendes Angebot abgegeben werden, verlängern sich gemäß § 19 Abs 1c ÜbG die Annahmefristen der ursprünglichen Angebote automatisch bis zum Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

### **3.2. Abwicklung des Übernahmeangebots**

Zu Details der Abwicklung des Übernahmeangebots wird auf Punkt 4 der Angebotsunterlage verwiesen.

### **3.3. Bedingungen des Übernahmeangebots**

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.

## **4. Märkte, auf denen die Aktien zum Handel zugelassen sind**

Die Aktien der CA Immobilien Anlagen AG sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und notieren unter der ISIN AT0000641352 im Marktsegment Prime Market.

## **5. Wesentliche Rechts- und Organbeziehungen zur Bietergesellschaft**

### **5.1. Wesentliche Rechtsbeziehungen**

Zwischen der Bieterin und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern einerseits und der Zielgesellschaft andererseits bestehen – außer der Beteiligung der Bieterin an die Zielgesellschaft (siehe Punkt 1.3.1 der Angebotsunterlage) – keine wesentlichen personellen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Verflechtungen.

### **5.2. Organbeziehungen**

Zwischen den Organmitgliedern der Bieterin (bzw. den Organmitgliedern der mit dieser gemeinsam vorgehenden Rechtsträger) und den Organen der Zielgesellschaft bestehen derzeit keine personellen Verflechtungen.

Wie jedoch in der Angebotsunterlage unter Punkt 1.4 dargelegt, ist beabsichtigt, vor Ende der Angebotsfrist eine außerordentlichen Hauptversammlung abzuhalten, deren einziger geplanter Tagesordnungspunkt die Wahl von zwei Vertretern der OI Group Limited in den Aufsichtsrat der CA Immo sein soll. Bei erfolgreicher Zuwahl in den Aufsichtsrat wären sodann zwei (2) von sechs (6) Aufsichtsratsmitgliedern der Bieterin zuzurechnen. Aus heutiger Sicht ist beabsichtigt, Herrn Dmitry Mints, Geschäftsführer (director) der Bieterin, geboren am 15.12.1981, wohnhaft in Moskau, Russland, und Herrn Mike Stanton, Chief Investment Officer der Bieterin, geboren am 19.9.1960, wohnhaft in Miami, Florida, Vereinigte Staaten von Amerika, als mögliche zusätzliche Aufsichtsratsmitglieder zur Wahl zu stellen.

Der Vorstand erklärt, dass ihm von der Bieterin für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Dem Vorstand wurden auch für den Fall des Scheiterns des Übernahmeangebots von keiner Seite vermögenswerte Vorteile angeboten oder gewährt.

## **6. Directors' Holdings und eigene Aktien**

Von den Mitgliedern des Vorstands werden folgende Aktien der Zielgesellschaft gehalten:

Dr. Bruno Ettenauer	11.000 Stück
Mag. Florian Nowotny	9.120 Stück

Die Aktien sind Teil des Long Term Incentive Programs der Gesellschaft und unterliegen gemäß den Bestimmungen dieses Programms mehrjährigen Behaltefristen. Folglich ist von Seiten der Mitglieder des Vorstands nicht beabsichtigt, hinsichtlich der von ihnen gehaltenen Aktien das Angebot anzunehmen.

Am 25.11.2014 beschloss der Vorstand, von der in der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 erteilten Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben, Gebrauch zu machen. Zunächst sollen Aktien im Gesamtgegenwert von bis zu 20 Mio. € mit einem Limit von 14,25 €/je Aktie über die Wiener Börse erworben werden. Dies entspricht rd. 2,8% des aktuellen Grundkapitals.

Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck, insbesondere zur Schaffung einer Akquisitionswährung für Unternehmens- und Liegenschaftsankäufe sowie zur Nachfrageverbesserung für die CA Immo-Aktie an der Wiener Börse. Das Rückkaufprogramm beginnt voraussichtlich am 1. Dezember 2014 und endet spätestens am 7. Oktober 2016.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, für allenfalls bis vor Ende der Angebotsfrist rückgekaufte Aktien das gegenständliche Angebot anzunehmen.

## **7. Beurteilung des Angebots aus Sicht der Bieterin und Darstellung der Interessen der Aktionäre, Mitarbeiter und Gläubiger sowie des öffentlichen Interesses**

### **7.1. Von der Bieterin genannte wirtschaftliche Gründe für das Angebot**

Die Bieterin begründet das Angebot wie folgt (vgl. Punkt 1.5 des Angebots):

Am 2.10.2014 schlossen die Bieterin einerseits, und UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, FN 150714 p („UniCredit“), andererseits, einen aufschiebend bedingten Aktienkaufvertrag über den Erwerb von insgesamt 15.954.887 Inhaberaktien und vier (4) Namensaktien zu einem Preis von EUR 18,50 je Aktie durch die Bieterin (die "UniCredit Transaktion"). Der im Rahmen der UniCredit Transaktion vereinbarte Preis pro Aktie unterlag vom 10.10.2014 (dem Tag, an dem die Bieterin die Mitteilung erhielt, dass der Aufsichtsrat der UniCredit dem Vollzug der UniCredit Transaktion zugestimmt hatte) bis 27.10.2014 (dem Tag vor dem sachenrechtlichen Vollzug der UniCredit Transaktion) einer Verzinsung von 2% p.a.

Darüber hinaus vereinbarte die Bieterin, unter der Bedingung des Vollzugs der UniCredit Transaktion, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß des 2. Teils des ÜBG an die Aktionäre der Zielgesellschaft (mit Ausnahme der UniCredit) auf eine solche Anzahl von Stammaktien der CA Immo zu einem Preis von EUR 18,50 pro Aktie zu stellen, die - zusammen mit den im Rahmen der UniCredit Transaktion erworbenen Stammaktien – einer Beteiligung an der CA Immo von 26% aller zum Zeitpunkt des Starts des Angebots ausgegebenen stimmberechtigten Stammaktien der CA Immo (dh, 26% der Gesamtzahl der ausgegebenen Stammaktien abzüglich eigener Aktien, falls vorhanden) entspricht. Am 2.10.2014 nach Börsenschluss an der Wiener Börse gab die Bieterin ihre Absicht bekannt, unter der Voraussetzung des erfolgreichen Vollzugs der UniCredit Transaktion, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot zu stellen. Die UniCredit Transaktion wurde am 28.10.2014 sachenrechtlich vollzogen.

### **7.2. Geschäftspolitische Ziele und Absichten**

Die Bieterin erläutert in ihrem Angebot gemäß Punkt 5.1, dass sie als neuer Referenzaktionär aus heutiger Sicht die Fortsetzung der derzeitigen betrieblichen und finanziellen Strategien der Zielgesellschaft zu unterstützen beabsichtigt. Die Bieterin plant das langfristige Wachstum der CA Immo, die Implementierung ihrer derzeitigen Investmentstrategie und die Schaffung höherer betrieblicher Effizienz zu unterstützen. Darüber hinaus geht die Bieterin aus heutiger Sicht davon aus, dass sie CA Immo bei ihrem fortlaufendem Bestreben, ihren Nettovermögenswert pro Aktie zu stärken und die Transparenz für und die Kommunikation mit den Investoren zu verbessern, unterstützen wird. Letztlich sollen daraus erhöhte Cashflows und eine Reduzierung des Abschlags gegenüber dem Nettovermögenswert, zu dem die Aktien in der Vergangenheit gehandelt wurden, resultieren.

### **7.3. Auswirkung auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen**

Aus den in der Angebotsunterlage dargelegten Überlegungen der Bieterin ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Auswirkung auf die Personalpolitik und die Beschäftigungsbedingungen ersichtlich.

### **7.4. Auswirkungen auf 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.

### **7.5. Position des Vorstands der Zielgesellschaft zum Übernahmeangebot**

Der Vorstand der Zielgesellschaft sieht von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des Angebots ab.

Durch den Einstieg der O1 Group Limited in die CA Immo mittels Erwerbs des Aktienpakets von der UniCredit Bank Austria konnte ein neuer langfristig orientierter Investor für die CA Immo gewonnen werden, der über umfassende Erfahrung im Immobiliensektor verfügt. Folglich wird grundsätzlich die Entscheidung der O1 Group Limited begrüßt, im Rahmen des gegenständlichen Angebots in einem transparenten Verfahren und zum gleichen Preis je Aktie, der für das UniCredit Bank Austria Paket gezahlt wurde, den Anteil an CA Immo weiter aufzustocken und damit die Kernaktionärs-Eigenschaft der O1 Group Limited zu intensivieren.

Die Entscheidung, ob das Übernahmeangebot für die Aktionäre der Gesellschaft im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, kann nur jeder Aktionär aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, steuerliche Situation etc.) treffen und ist diese Entscheidung auch wesentlich von der vom jeweiligen Aktionär erwarteten künftigen Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. der Immobilienbranche abhängig.

Aufgrund des vorliegenden Teilangebotes ist auch nicht sichergestellt, dass Aktionäre ihren gesamten Beteiligungsbesitz im Zuge des öffentlichen Teilangebotes verkaufen können. Demgemäß muss jeder Aktionär, der seine Aktien zur Annahme des öffentlichen Teilangebotes einreichen will, auch nach Maßgabe seiner individuellen Situation zudem überlegen, wie er im Falle einer Überzeichnung des öffentlichen Teilangebotes mit dem ihm verbleibenden Aktienbesitz verfahren möchte.

Aus Sicht des Vorstands ergeben sich folgende wesentlichen Argumente, die für bzw. gegen eine Annahme des Angebots sprechen:

#### **7.5.1. Für eine Annahme des Übernahmeangebots spricht:**

##### Deutliche Prämie gegenüber dem Schlusskurs der Aktie bzw. gegenüber dem Börsenkurs der letzten 2 Jahre

Der Angebotspreis liegt um 18,29% über dem Schlusskurs der CA Immo-Aktie vom 02.10.2014, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot stellen zu wollen. Auch im Vergleich zu den Durchschnittskursen der 1, 3, 6 und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe des Angebots ergibt sich eine deutliche Prämie von 16,18%, 19,47%, 25,15%, und 34,75%. Zuletzt erreichte die Aktie im Jahr 2007 ein dem Angebotspreis entsprechendes Kursniveau. Ein entsprechender Preis wird möglicherweise außerhalb des Angebots zumindest kurzfristig kaum erzielbar sein.

##### Angebotspreis entspricht Paket-Preis

Der Angebotspreis für die Aktionäre entspricht dem Kaufpreis, den der bisherige Kernaktionär UniCredit Bank Austria für sein 16,15% Aktienpaket (inkl. den vier (4) Namensaktien) an der Zielgesellschaft vom Bieter erhalten hat. Dieser Erwerb war Ergebnis eines breiten kompetitiven Bieterprozesses, in dem sich die nun angebotenen EUR 18,50 je Aktie als höchstes Gebot behauptet haben.

##### Börsenkursentwicklung ungewiss

Der Börsenkurs der CA Immo-Aktie ist in den vergangenen Monaten gestiegen. Dies liegt zum einen an der guten Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und dem im Vergleich zum Börsenkurs hohen NAV. Zum anderen ist dies uU auch auf den durch UniCredit Bank Austria AG eingeleiteten Verkaufsprozess und die damit verbundene Übernahmephantasie zurückzuführen. Da nicht feststeht, dass der Markt die eingetretene Unternehmenswertsteigerung und den über dem Angebotspreis liegenden NAV je Aktie in Zukunft in vollem Umfang im Börsenkurs reflektieren wird, ist nicht sichergestellt, dass die Aktionäre nach Beendigung des Angebotsverfahrens ihre CA Immo-Aktien zum Angebotspreis über die Börse verkaufen können. Zudem könnte aufgrund einer signifikanten Verwertung von nicht zugeteilten Aktien nach Beendigung des Angebotsverfahrens ein Verkaufsdruck im Markt entstehen, der sich negativ auf die Entwicklung des Aktienkurses auswirken könnte.

##### Liquidität der Aktie kann nach Durchführung des Angebots sinken

Der Median des Tagesumsatzes der CA Immo-Aktie an der Wiener Börse betrug in den letzten 6 Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht rd. 188,058 Stück (Einzelzählung). Aus Sicht des Vorstands ist davon auszugehen, dass nach Durchführung des Angebots der Streubesitz geringer ausfallen wird als vor dem Angebot und es folglich zu einem Sinken des durchschnittlichen Tagesumsatzes kommen könnte, was die Attraktivität der Aktie nach Durchführung des Angebots mindern könnte.

#### **7.5.2. Folgende Punkte sprechen nach Ansicht des Vorstands für die Beibehaltung der Aktionärsstellung:**

##### Angebotspreis liegt unter dem Buchwert (=NAV) je Aktie

Der Angebotspreis von EUR 18,50 liegt um -4,34% unter dem Buchwert („Net Asset Value“, „NAV“) je Aktie, welcher per 30.9.2014 bei EUR 19,34 lag. Für die Bewertung von bestandhaltenden Immobiliengesellschaften

gilt international der NAV als wesentliche Maßgröße. Der Börsenkurs der CA Immobilien Anlagen AG erreichte jedoch zuletzt 2007 den (damaligen) NAV je Aktie.

Mögliche zukünftige Kurserholung im Falle einer raschen Erholung des Immobilienmarktes auch über den Angebotspreis hinaus

Die Immobilienmärkte litten besonders unter den Folgen der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise. Wesentliche Auswirkung davon waren deutlich sinkende Immobilienwerte, was sich auch entsprechend negativ auf die Aktienkurse der Immobilienunternehmen – wie die CA Immo – ausgewirkt hat. Sollte sich die Erholung an den Märkten, die in den letzten Jahren immer wieder von starken Marktvolatilitäten begleitet wurde, weiter fortsetzen und sich die Marktbewertung von Immobilienwerten wieder stärker dem Net Asset Value (NAV) annähern, könnte der Kurs der CA Immo-Aktie auch über den aktuellen Angebotspreis steigen.

Finanzstarker Partner, der Wachstum ermöglicht

Mit dem Einstieg der O1 Group Limited konnte ein langfristig orientierter Investor für CA Immo gewonnen werden, der über umfassende Erfahrung im Immobiliensektor verfügt. Als finanzstarker und strategischer Partner plant die Bieterin, das langfristige Wachstum, die Investmentstrategie sowie das Bestreben der CA Immo, den Nettovermögenswert pro Aktie zu stärken, zu unterstützen. Daraus könnte letztlich eine Reduzierung des Abschlags zum Net Asset Value (NAV), zu dem die Aktien in der Vergangenheit gehandelt wurden, resultieren und der von der Bieterin gebotene Preis unter dem künftigen Kurs der CA Immo-Aktie liegen.

**8. 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.

**9. Rechtsberater der Zielgesellschaft**

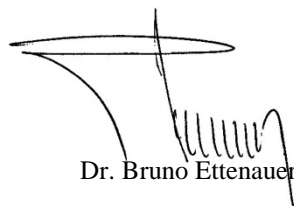
Als Rechtsberater wurde Doralt Seist Csoklich, Rechtsanwalts-Partnerschaft, Währinger Straße 2-4, A-1090 Wien, beigezogen.

**10. Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG**

Die Zielgesellschaft hat die LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer, Am Heumarkt 7, 1030 Wien, gemäß § 13 ÜbG zu ihrer Beratung während des gesamten Verfahrens und zur Prüfung der Äußerungen ihrer Verwaltungsorgane als unabhängigen Sachverständigen bestellt.

Wien, am 28. November 2014

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG

  
Dr. Bruno Ettenauer

  
Mag. Florian Nowotny

**Äußerung des Aufsichtsrats der CA Immobilien Anlagen AG  
zum freiwilligen Teilangebot gem. §§ 4 ff Übernahmegesetz  
der O1 Group Limited**

Die O1 Group Limited (im Folgenden auch kurz „Bieterin“), eine Kapitalgesellschaft nach zypriotischem Recht mit Sitz in Limassol und der Geschäftsanschrift Arch. Makariou III, 155 Proteas House, 5th floor, 3026 Limassol, Zypern, eingetragen im Handelsregister des Ministeriums für Handel, Industrie und Tourismus der Republik Zypern, Referat Handelsregister und Konkursverwaltung, unter der Registernummer HE 267038, hat am 2.10.2014 nach Börseschluss an alle Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG (im Folgenden auch kurz „Zielgesellschaft“) mit Sitz in Wien und der FN 75895 k die Absicht bekannt gegeben, ein freiwilliges öffentliches Teilangebot nach § 4ff Übernahmegesetz zum Erwerb von bis zu 9.735.276 auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immobilien Anlagen AG (ISIN AT0000641352) zu legen. Dieses Übernahmeangebot wurde zur Prüfung durch die Übernahmekommission eingereicht und wird gleichzeitig mit dieser Stellungnahme veröffentlicht.

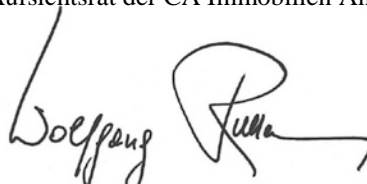
Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft verpflichtet, innerhalb von zehn Börsentagen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Äußerung zum Übernahmeangebot zu verfassen. Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Übernahmeangebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt, und welche Auswirkungen das Übernahmeangebot 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.

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG hat eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG verfasst, die dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht wurde. Der Aufsichtsrat stimmt mit den Äußerungen des Vorstands überein und schließt sich diesen an.

Von den Mitgliedern des Aufsichtsrats hält Dr. Wolfgang Ruttenstorfer derzeit 10.000 Aktien, bzw. Mag. Franz Zwickl 1.000 Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats halten derzeit keine Aktien an der Zielgesellschaft.

Wien, am 28. November 2014

Für den Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG



Dr. Wolfgang Ruttenstorfer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats