

**WICHTIGER HINWEIS:** Aktionäre der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, deren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt außerhalb der Republik Österreich liegt, werden ausdrücklich auf Punkt 6.4 dieser Angebotsunterlage hingewiesen.

**IMPORTANT NOTICE:** Shareholders of CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, whose seat, place of residence or habitual abode is outside of the Republic of Austria shall note the information set forth in section 6.4 of this offer document.

## **FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES TEILANGEBOT**

gemäß §§ 4 ff Übernahmegesetz ("ÜbG")

der

### **O1 Group Limited**

Arch Makariou III Ave,  
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, zu HE 267038)

an die Aktionäre der

### **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**

Mechelgasse 1, 1030 Wien  
(FN 75895 k, Handelsgericht Wien)

## ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTS

Die folgende Zusammenfassung des Angebots beinhaltet lediglich ausgewählte Informationen zu diesem Angebot und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

<b>Bieterin:</b>	<b>O1 Group Limited</b> , eine Kapitalgesellschaft ( <i>company limited by shares</i> ) nach zypriotischem Recht mit Sitz in Limassol und der Geschäftsanschrift Arch. Makariou III Ave, 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, zu HE 267038 (die " <b>Bieterin</b> ").
<b>Zielgesellschaft:</b>	<b>CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft</b> , eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 75895 k (" <b>CA Immo</b> " oder die " <b>Zielgesellschaft</b> "). Das Grundkapital der CA Immo beträgt EUR 718.336.602,72 und ist in 98.808.332 auf Inhaber lautende Stückaktien (die " <b>Inhaberaktien</b> ") und vier (4) auf Namen lautende Stückaktien zerlegt (die " <b>Namensaktien</b> ", die Namensaktien und die Inhaberaktien gemeinsam die " <b>Aktien</b> " und jede einzelne eine " <b>Aktie</b> "). Die Inhaberaktien tragen die ISIN AT0000641352; die Namensaktien die ISIN AT0000641345. Die Inhaberaktien sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse im Segment "Prime Market" zugelassen.
<b>Angebot:</b>	Das Angebot umfasst den Erwerb von bis zu 9.735.276 auf Inhaber lautender Stückaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352), die an der Wiener Börse notieren und sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind.
<b>Angebotspreis:</b>	EUR 18,50 je Angebotsaktie (wie unten definiert).
<b>Annahmefrist:</b>	vom (einschließlich) 28.11.2014 bis (einschließlich) 6.2.2015, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), das sind zehn (10) Wochen (die " <b>Annahmefrist</b> ").
<b>Annahme:</b>	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 zweiten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A1AN49 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.

	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die aus der Annahme des Angebots resultierenden Kosten und Gebühren vom jeweiligen Aktionär der Zielgesellschaft selbst zu tragen sind.</p>
<b>Annahme- und Zahlstelle:</b>	<p>UniCredit Bank Austria AG, FN 150714 p, Schottengasse 6-8, 1010 Wien.</p>
<b>Bedingungen:</b>	<p>Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.</p>
<b>Zuteilungsregel bei Überzeichnung:</b>	<p>Die Annahmeerklärungen sind verhältnismäßig zu berücksichtigen, wenn Annahmeerklärungen für mehr Inhaberaktien abgegeben werden, als der Bieter zu erwerben beabsichtigt. In einem solchen Fall ist die Annahmeerklärung jedes Aktionärs in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem das Teilangebot zur Gesamtheit der zugegangenen Annahmeerklärungen steht.</p> <p>Führt diese Zuteilungsregel zur Verpflichtung, Bruchteile von Inhaberaktien zu übernehmen, wird nach Ermessen der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste ganze Zahl von Inhaberaktien auf- oder abgerundet. Die Anzahl von 9.735.276 Angebotsaktien wird jedoch keinesfalls überschritten.</p>
<b>Veröffentlichung des Angebots:</b>	<p>Die Angebotsunterlage wird am 28.11.2014 auf den Websites der Übernahmekommission (<a href="http://www.takeover.at">www.takeover.at</a>), der Bieterin (<a href="http://www.o1group.ru/en/">www.o1group.ru/en/</a>) und der Zielgesellschaft (<a href="http://www.caimmo.com">www.caimmo.com</a>) sowie in Form einer Broschüre am Sitz der CA Immo und bei der Annahme- und Zahlstelle, UniCredit Bank Austria AG, an der Adresse Schottengasse 6-8, 1010 Wien, veröffentlicht. Eine Hinweisbekanntmachung erscheint im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 28.11.2014.</p>

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Angaben zur Bieterin und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern sowie Gründe für das Angebot .....	6
1.1	Angaben zur Bieterin und zu den diese kontrollierenden Rechtsträgern .....	6
1.2	Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	8
1.3	Beteiligungsbesitz und Stimmrechte der Bieterin und der mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger .....	9
1.4	Wesentliche Rechts- und Organbeziehungen zur Zielgesellschaft .....	9
1.5	Gründe für das Angebot .....	10
2.	Freiwilliges Teilangebot .....	11
2.1	Kaufgegenstand .....	11
2.2	Kaufpreis .....	11
2.3	Ermittlung des Angebotspreises .....	11
3.	Bedingungen .....	14
4.	Annahmefrist und Abwicklung des Angebots .....	14
4.1	Annahmefrist .....	14
4.2	Keine Nachfrist ( <i>Sell-out Phase</i> ) .....	15
4.3	Annahme- und Zahlstelle .....	15
4.4	Annahme des Angebots .....	15
4.5	Rechtsfolgen der Annahme .....	16
4.6	Zuteilungsregel bei Überzeichnung .....	16
4.7	Zahlung des Kaufpreises und Übereignung .....	16
4.8	Abwicklungsspesen und Steuerrechtliche Hinweise .....	17
4.9	Gewährleistung .....	17
4.10	Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten .....	17
4.11	Keine Verbesserung .....	17
4.12	Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses .....	17
4.13	Gleichbehandlung .....	18
5.	Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik .....	18
5.1	Geschäftspolitische Ziele und Absichten .....	18
5.2	Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation .....	20
6.	Sonstige Angaben .....	20
6.1	Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der CA Immo .....	20
6.2	Finanzierung des Angebotes .....	20
6.3	Anwendbares Recht und Gerichtsstand .....	20
6.4	Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication .....	21
6.5	Berater .....	22
6.6	Weitere Auskünfte .....	22
6.7	Angaben zum Sachverständigen der Bieterin .....	22
7.	Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG .....	24

Anlage ./1: Liste der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger

## DEFINITIONEN

<b>Aktie(n)</b>	Eine/mehrere der 98.808.336 Stückaktien der Zielgesellschaft.
<b>Annahme- und Zahlstelle</b>	UniCredit Bank Austria AG, FN 150714 p, Schottengasse 6-8, 1010 Wien.
<b>Annahmeerklärung</b>	Die schriftliche Annahme des Angebots durch die Aktionäre der Zielgesellschaft gegenüber ihrer Depotbank.
<b>Annahmefrist</b>	(einschließlich) 28.11.2014 bis (einschließlich) 6.2.2015, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), das sind zehn (10) Wochen. Siehe dazu auch Punkt 4.1 unten.
<b>Angebotsaktien</b>	9.735.276 auf Inhaber lautender Stückaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352), die sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind.
<b>Angebotspreis</b>	EUR 18,50 je Angebotsaktie.
<b>Angediente Aktien</b>	Die im Rahmen des Angebots eingereichten Inhaberaktien.
<b>Bieterin</b>	O1 Group Limited, Arch. Makariou III Ave, 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, zu HE 267038.
<b>BörseG</b>	Börsegesetz.
<b>CA Immo</b>	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Mechelgasse 1, 1030 Wien, FN 75895 k.
<b>Inhaberaktien(n)</b>	Eine/mehrere der 98.808.332 auf Inhaber lautenden Stückaktien der Zielgesellschaft mit der ISIN AT0000641352.
<b>Namensaktie(n)</b>	Eine/mehrere der vier (4) auf Namen lautenden Stückaktien der Zielgesellschaft mit der ISIN AT0000641345.
<b>UniCredit</b>	Siehe die Definition von "Annahme- und Zahlstelle" oben.
<b>UniCredit Transaktion</b>	Der Erwerb von insgesamt 15.954.887 Inhaberaktien und vier (4) Namensaktien um EUR 18,50 pro Aktie aufgrund des am 2.10.2014 abgeschlossenen und am 28.10.2014 vollzogenen Aktienkaufvertrags durch die Bieterin von UniCredit.
<b>ÜbG</b>	Übernahmegesetz.
<b>Zielgesellschaft</b>	Siehe die Definition von "CA Immo" oben.

## **1. Angaben zur Bieterin und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern sowie Gründe für das Angebot**

### **1.1 Angaben zur Bieterin und zu den diese kontrollierenden Rechtsträgern**

#### **1.1.1 Die Bieterin**

Die Bieterin ist **O1 Group Limited**, eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach zypriotischem Recht mit Sitz in Limassol und der Geschäftsanschrift Arch. Makariou III Ave, 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. Die Bieterin wurde am 6.5.2010 gegründet und am 6.5.2010 in das Handelsregister eingetragen.

Die Geschäftsführer (*directors*) der Bieterin sind:

- Herr Boris Mints, geboren am 24.7.1958, wohnhaft in Moskau, Russland;
- Herr Dmitry Mints, geboren am 15.12.1981, wohnhaft in Moskau, Russland;
- Frau Marina Rudneva, geboren am 2.1.1980, wohnhaft in Moskau, Russland;
- Herr Riginos Charalampous, geboren am 29.7.1969, wohnhaft in Limassol, Zypern;
- Herr Menelaos Sazos, geboren am 10.1.1974, wohnhaft in Limassol, Zypern;
- Frau Nicoleta Garofita Angonas, geboren am 24.11.1975, wohnhaft in Limassol, Zypern;
- Frau Aikaterini Arampidou, geboren am 13.4.1985, wohnhaft in Limassol, Zypern.

Das Stammkapital der Bieterin beträgt EUR 12.000.

Der sehr umfassende Unternehmensgegenstand der Bieterin umfasst, unter anderem, die folgenden Geschäftsbereiche, in denen die Bieterin in erster Linie tätig ist:

- Die Tätigkeit als Beteiligungsholding und zu diesem Zweck der Erwerb und das Halten von unbeweglichem Vermögen, Beteiligungen, Aktien, Schuldverschreibungen, Anleihekaptal, Anleihen und Wertpapieren, inklusive solcher, die von einer Regierung, einer Gebietskörperschaft oder einer staatlichen Behörde eines beliebigen Staates begeben und/oder garantiert werden;
- Die Durchführung von Investitionen jeglicher Art und deren Abänderung, wie es die Gesellschaft von Zeit zu Zeit bestimmen mag.

#### 1.1.2 Gesellschafter der Bieterin

Alleingesellschafterin der Bieterin ist **Vaulterra Trustees and Corporate Limited**, eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach zypriotischem Recht mit Sitz in Nikosia und der Geschäftsanschrift 8 Stasinou Ave, Photos Photiades Business Center, 4<sup>th</sup> floor, Office 402, 1060 Nikosia, Zypern, eingetragen im Handelsregister des Ministeriums für Handel, Industrie und Tourismus der Republik Zypern, Referat Handelsregister und Konkursverwaltung, unter der Registernummer HE 327307. Die Geschäftsführer (*directors*) der Vaulterra Trustees and Corporate Limited sind Frau Anca Cacaz, geboren am 4.4.1978, wohnhaft in Nikosia, Zypern, und Herr Evripides Pavlou, geboren am 1.6.1981, wohnhaft in Larnaca, Zypern.

#### 1.1.3 Rechtsträger mit kontrollierendem Einfluss auf die Bieterin

Vaulterra Trustees and Corporate Limited hält die Beteiligung an der Bieterin als Treuhänder für den **MFT Cyprus Trust**. Der MFT Cyprus Trust unterliegt zypriotischem Recht und ist **Mallorn Limited** und **Asfalot Limited** im Sinne des ÜbG zuzurechnen.

Bei Mallorn Limited handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach dem Recht der Caymaninseln mit Sitz auf Grand Cayman und der Geschäftsanschrift PO Box 309, Ugland House, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Caymaninseln, eingetragen im Handelsregister des Registrar of Companies, Cayman Islands, unter der Registernummer MC-283193. Einziger Geschäftsführer (*director*) der Mallorn Limited ist MaplesFS Directors Limited, eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach dem Recht der Caymaninseln mit Sitz auf Grand Cayman und der Geschäftsanschrift PO Box 309, Ugland House, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Caymaninseln, eingetragen im Handelsregister des Registrar of Companies, Cayman Islands, unter der Registernummer MC-125603.

Bei Asfalot Limited handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach dem Recht der Caymaninseln mit Sitz auf Grand Cayman und der Geschäftsanschrift PO Box 309, Ugland House, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Caymaninseln, eingetragen im Handelsregister des Registrar of Companies, Cayman Islands, unter der Registernummer MC-283204. Einziger Geschäftsführer (*director*) der Asfalot Limited ist MaplesFS Directors Limited, eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach dem Recht der Caymaninseln mit Sitz auf Grand Cayman und der Geschäftsanschrift PO Box 309, Ugland House, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Caymaninseln, eingetragen im Handelsregister des Registrar of Companies, Cayman Islands, unter der Registernummer MC-125603.

Alleingesellschafterin der Mallorn Limited und der Asfalot Limited ist **MaplesFS Limited**, eine Kapitalgesellschaft (*company limited by shares*) nach dem Recht der Caymaninseln mit Sitz auf Grand Cayman und der Geschäftsanschrift PO Box 1093, Queensgate House, Grand Cayman, KY1-1102, Caymaninseln, eingetragen im Handelsregister des Registrar of Companies, Cayman Islands, unter der Registernummer CR-71581. Die Geschäftsführer (*directors*) der MaplesFS Limited (*directors*) sind Herr Alasdair Robertson, geboren am 5.5.1969, wohnhaft in George Town, Caymaninseln, und Herr Scott Somerville, geboren am 15.11.1971, wohnhaft in George Town, Caymaninseln.

MaplesFS Limited hält die Beteiligungen an Mallorn Limited und Asfalot Limited als Treuhänder für den **Mints Family Trust**. Der Mints Family Trust unterliegt dem Recht der Caymaninseln und ist **Herrn Boris Mints**, geboren am 24.7.1958, wohnhaft in Moskau, Russland, im Sinne des ÜbG zuzurechnen.

Damit sind neben der Alleingesellschafterin der Bieterin, Vaulterra Trustees and Corporate Limited, auch MFT Cyprus Trust, Mallorn Limited, Asfalot Limited, MaplesFS Limited, Mints Family Trust und Herr Boris Mints als Rechtsträger mit kontrollierendem Einfluss auf die Bieterin im Sinne des ÜbG anzusehen.

## **1.2 Mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG natürliche oder juristische Personen, die mit dem Bieter auf der Grundlage einer Absprache 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.

In diesem Sinne sind

- Vaulterra Trustees and Corporate Limited (siehe Punkt 1.1.2 oben),
- MFT Cyprus Trust (siehe Punkt 1.1.3 oben),
- Mallorn Limited (siehe Punkt 1.1.3 oben),
- Asfalot Limited (siehe Punkt 1.1.3 oben),
- MapleFS Limited (siehe Punkt 1.1.3 oben),
- Mints Family Trust (siehe Punkt 1.1.3 oben),
- Herr Boris Mints (siehe Punkt 1.1.3 oben), und
- die in Anlage ./1 angeführten Gesellschaften

im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot als mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger zu qualifizieren.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hält keiner der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger Aktien der Zielgesellschaft.



### 1.3 **Beteiligungsbesitz und Stimmrechte der Bieterin und der mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger**

#### 1.3.1 Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Gemäß den von der Zielgesellschaft nach § 93 Abs 2 Börsegesetz ("**BörseG**") veröffentlichten Beteiligungsmeldungen und anderen der Bieterin zugänglichen Informationsquellen geht die Bieterin von folgender Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft zum Tag der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage aus:

<b>Aktionär</b>	<b>Anzahl der Aktien</b>	<b>Anteil am gesamten Grundkapital in % (gerundet)<sup>3)</sup></b>
Bieterin	15.954.891 <sup>1)</sup>	16,15%
Streubesitz	82.853.445	83,85%
<b>Summe</b>	<b>98.808.336<sup>2)</sup></b>	<b>100%</b>

Quellen: Beteiligungsmeldungen nach BörseG; eigene Informationen der Bieterin; Website der Zielgesellschaft.

<sup>1)</sup> Diese Zahl beinhaltet 15.954.887 Inhaberaktien und vier (4) Namensaktien.

<sup>2)</sup> Diese Zahl stellt die Gesamtzahl der Aktien der Zielgesellschaft dar, wie von der Zielgesellschaft am 31.10.2014 gemäß § 93 Abs 1 BörseG veröffentlicht.

<sup>3)</sup> Berechnet auf Basis eines gesamten Grundkapitals der Zielgesellschaft in Höhe von EUR 718.336.602,72, wie von der Zielgesellschaft am 31.10.2014 gemäß § 93 Abs 1 BörseG veröffentlicht.

Gemäß § 23 ÜbG wären der Bieterin die von den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gehaltenen Aktien zuzurechnen. Diese halten jedoch keine Aktien der Zielgesellschaft. Somit halten die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger am Tag der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage insgesamt 15.954.891 Stammaktien der Zielgesellschaft.

#### 1.3.2 Stimmrechte der Bieterin und der mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger kontrollieren am Tag der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage gemeinsam insgesamt 15.954.891 Stammaktien, somit rund 16,15% der Stammaktien der Zielgesellschaft.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Zielgesellschaft derzeit keine eigenen Aktien hält, deren Stimmrechte ruhen würden, kontrollieren die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dadurch sohin rund 16,15% der derzeit ausübaren Stimmrechte der Zielgesellschaft.

### 1.4 **Wesentliche Rechts- und Organbeziehungen zur Zielgesellschaft**

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

Nach Kenntnis der Bieterin beabsichtigt die Zielgesellschaft am 19.12.2014, somit vor Ende der Annahmefrist (siehe Punkt 4.1 unten), eine außerordentliche Hauptversammlung abzuhalten, deren einziger geplanter Tagesordnungspunkt die Wahl von zwei (2) Vertretern der Bieterin in den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft 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.

Aktuell beabsichtigt die Bieterin nicht, von den mit den vier (4) Namensaktien verbundenen Entsendungsrechten für den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft Gebrauch zu machen. Für zusätzliche Informationen betreffend die Entsendungsrechte der Bieterin siehe Punkt 5.1 unten.

## **1.5 Gründe für das Angebot**

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 wurde 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) mit 2% p.a. verzinst. Unter Berücksichtigung der Verzinsung zahlte die Bieterin daher einen effektiven Kaufpreis je Aktie von EUR 18,518 an UniCredit.

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 Börseschluss 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.

## **2. Freiwilliges Teilangebot**

### **2.1 Kaufgegenstand**

Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 9.735.276 Inhaberaktien der CA Immo, die an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassen sind und sich nicht im Eigentum der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden bzw ihnen zuzurechnen sind (die "**Angebotsaktien**"). Diese 9.735.276 Inhaberaktien entsprechen rund 9,85% des gesamten Grundkapitals der CA Immo.

### **2.2 Kaufpreis**

Die Bieterin bietet den Inhabern von Angebotsaktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Angebots den Erwerb der Angebotsaktien zu einem Preis von EUR 18,50 je Angebotsaktie ("**Angebotspreis**") an. Mit dem Angebotspreis sind auch sämtliche Ansprüche auf eine Dividende für das Geschäftsjahr 2014 (1.1.2014 – 31.12.2014) abgegolten.

### **2.3 Ermittlung des Angebotspreises**

#### **2.3.1 Kein gesetzlicher Mindestpreis**

Beim vorliegenden Angebot handelt es sich um ein freiwilliges Übernahmeangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG. Die Regelungen bezüglich des gesetzlichen Mindestpreises gemäß § 26 ÜbG kommen daher nicht zur Anwendung. Stattdessen kann die Bieterin den Angebotspreis frei wählen.

Entsprechend der Bekanntmachung vom 2.10.2014 beträgt der Angebotspreis EUR 18,50 pro Angebotsaktie und entspricht daher im Wesentlichen dem Preis pro Aktie, den die Bieterin im Rahmen der UniCredit Transaktion an UniCredit zahlte. Für zusätzliche Informationen zur UniCredit Transaktion und die Verzinsung des Kaufpreises siehe bereits Punkt 1.5 oben.

#### **2.3.2 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen**

Die Inhaberaktien der Zielgesellschaft notieren im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment "Prime Market".

Am 2.10.2014, dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, schloss die Stammaktie an der Wiener Börse bei EUR 15,64. Der Angebotspreis von EUR 18,50 je Angebotsaktie liegt somit um rund 18,29% über dem Schlusskurs am 2.10.2014.

#### **2.3.3 Durchschnittliche Börsenkurse der Beteiligungspapiere**

Die nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse (VWAP) der letzten drei (3), sechs (6) und zwölf (12) Monate vor dem letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (das ist der 2.10.2014, bei dem es sich auch um jenen Tag handelt, an dem sich der Schlusskurs der Aktien zum letzten Mal

unbeeinflusst von Veröffentlichungen der Bieterin und der CA Immo zum Erwerb von Aktien der CA Immo durch die Bieterin bildete) in EUR sowie die Beträge und die Prozentsätze, um die der Angebotspreis diese Kurse jeweils überschreitet, betragen:

	<b>3 Monate<sup>1)</sup></b>	<b>6 Monate<sup>2)</sup></b>	<b>12 Monate<sup>3)</sup></b>
Durchschnittskurs (VWAP) in EUR	15,49	14,78	13,73
Differenz zwischen Angebotspreis und Durchschnittskurs in EUR	3,01	3,72	4,77
Prämie in % (gerundet)	19,47%	25,15%	34,75%

Quellen: Bloomberg; Berechnungen der Bieterin. Ausgangsbasis ist der durchschnittliche Aktienkurs aller Berechnungszeiträume, gewichtet nach den jeweiligen Handelsvolumina.

<sup>1)</sup> Berechnungszeitraum: 3.7.2014 bis 2.10.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

<sup>2)</sup> Berechnungszeitraum: 3.4.2014 bis 2.10.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

<sup>3)</sup> Berechnungszeitraum: 3.10.2013 bis 2.10.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

#### 2.3.4 Aktienkennzahlen der Zielgesellschaft

Die wesentlichen Kennzahlen der Aktien der CA Immo für die Geschäftsjahre 2013, 2012 und 2011 lauten:

<b>in EUR</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Jahres-Höchst-/Tiefstkurs	12,95 / 8,63	10,75 / 7,06	13,45 / 7,02
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,55	0,62 <sup>1)</sup>	0,71
Net Asset Value (NAV) je Aktie	20,47	19,27	19,17
Dividende je Aktie	0,40	0,38	0,38

Quellen: Bloomberg und geprüfte Konzernabschlüsse nach IFRS der CA Immo zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011 entnommen aus den CA Immo Geschäftsberichten 2013, 2012 und 2011.

<sup>1)</sup> Die dargestellte Zahl wurde aus dem CA Immo Geschäftsbericht 2012 entnommen und ist daher nicht retrospektiv angepasst.

Weitere Informationen über CA Immo sind auf der Webseite der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) verfügbar. Die auf dieser Homepage abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

#### 2.3.5 Bewertung der Zielgesellschaft

Die Bieterin hat zur Ermittlung des Angebots keine Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft erstellen lassen.

### 2.3.6 Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft

Die nach IFRS konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung der CA Immo-Gruppe im ersten Halbjahr der Geschäftsjahre 2014 bzw 2013 sowie in den Geschäftsjahren 2013, 2012 und 2011 stellt sich wie folgt dar (es wird darauf hingewiesen, dass der Vergleich mit Kennzahlen aus früheren Geschäftsjahren aufgrund der Einführung neuer IFRS Standards zum 1.1.2014, insbesondere IFRS 10 und IFRS 11, nicht uneingeschränkt möglich ist; zu den Details siehe die entsprechenden Fußnoten):

<b>in Millionen (EUR)</b>	<b>1-6/2014<sup>1)</sup></b>	<b>1-6/2013<sup>2)</sup></b>	<b>2013<sup>3)</sup></b>	<b>2012<sup>4)</sup></b>	<b>2011<sup>5)</sup></b>
Mieterlöse	73,7	96,1	281,5	280,9	265,6
EBITDA	71,3	77,5	295,8	245,3	246,4
Betriebsergebnis (EBIT)	80,5	73,1	255,2	230,4	285,0
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	40,3	35,0	83,6	72,5	107,1
Konzernergebnis	32,9	34,6	50,4	48,6	67,7
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	55,9	65,9	209,5	192,8	198,6

Quellen: geprüfte Konzernabschlüsse nach IFRS der CA Immo zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011 gemäß CA Immo Geschäftsberichte 2013, 2012 und 2011; ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss nach IFRS der CA Immo gemäß CA Immo Finanzbericht zum 30.6.2014.

- <sup>1)</sup> Die Kennzahlen beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert). Die wichtigste Auswirkung der Einführung der neuen IFRS Standards liegt in der Tatsache, dass nunmehr viele Gesellschaften, die früher als Gemeinschaftsunternehmen mit Quote konsolidiert wurden oder Gesellschaften, die bisher unter Berücksichtigung von Anteilen im Fremdbesitz vollkonsolidiert waren, nunmehr mit der Equity-Methode ("at-equity") konsolidiert werden.
- <sup>2)</sup> Die dargestellten Zahlen wurden aus dem CA Immo Finanzbericht zum 30.6.2014 entnommen und stellen die unter Berücksichtigung von IFRS 10 und IFRS 11 retrospektiv angepassten Zahlen für die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2013 dar.
- <sup>3)</sup> Die dargestellten Zahlen wurden aus dem CA Immo Geschäftsbericht 2013 entnommen und sind daher nicht retrospektiv angepasst. Solche retrospektiv angepasste Kennzahlen zum 31.12.2013 werden erst im Jahresabschluss zum 31.12.2014 veröffentlicht. Wie im Anhang zum Jahresabschluss der CA Immo für das Geschäftsjahr 2013 (Seite 115 ff des CA Immo Geschäftsbericht 2013) dargelegt, werden jedoch aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11 signifikante Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CA Immo Gruppe erwartet.
- <sup>4)</sup> Die dargestellten Zahlen wurden aus dem CA Immo Geschäftsbericht 2012 entnommen und sind daher nicht retrospektiv angepasst.
- <sup>5)</sup> Die dargestellten Zahlen wurden aus dem CA Immo Geschäftsbericht 2011 entnommen und sind daher nicht retrospektiv angepasst.

<b>in Millionen (EUR)</b>	<b>30.6.2014<sup>1)</sup></b>	<b>31.12.2013<sup>2)</sup></b>	<b>31.12.2013<sup>3)</sup></b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Gesamtvermögen	3.787,8	4.040,6	4.910,9	5.888,4	5.916,6
Portfoliowert der Immobilien	3.569,0	3.468,0	3.805,1 <sup>4)</sup>	5.261,1 <sup>4)</sup>	5.222,2 <sup>4)</sup>
Eigenkapital <sup>5)</sup>	1.868,2 <sup>6)</sup>	1.794,3 <sup>6)</sup>	1.865,2	1.815,7	1.809,5
Nettoverschuldung	1.110,0	1.079,8	1.723,4	3.067,2	2.854,2
Net Asset Value (NAV) <sup>7)</sup>	2.076,5	2.029,9	2.024,6	1.980,4	1.929,7
Bruttorendite Bestandsimmobilien	6,9%	7,0%	7,1%	6,5%	6,3%
Gesamtnutzflächen (exkl KFZ, exkl Projekte) in m <sup>2</sup>	2.351.505 <sup>8)</sup>	2.379.263 <sup>8)</sup>	2.059.092	2.583.633	2.531.068

Quellen: geprüfte Konzernabschlüsse nach IFRS der CA Immo zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011 gemäß CA Immo Geschäftsberichte 2013, 2012 und 2011; ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschlüsse nach IFRS der CA Immo gemäß CA Immo Finanzbericht zum 30.6.2014.

- <sup>1)</sup> Die Kennzahlen beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert).
- <sup>2)</sup> Die Zahlen zum 30.6.2013 (wie im CA Immo Finanzbericht zum 30.6.2013 veröffentlicht), können aufgrund der Einführung neuer IFRS Standards im Jahr 2014 nicht berücksichtigt werden. Da CA Immo bis dato zum Stichtag 30.6.2013 keine retrospektiv angepassten Bilanzzahlen veröffentlicht hat, muss auf die entsprechenden Bilanzzahlen zum 31.12.2013, welche bereits unter Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11 retrospektiv angepasst veröffentlicht wurden, zurückgegriffen werden.
- <sup>3)</sup> Die dargestellten Zahlen stammen aus dem CA Immo Geschäftsbericht 2013 und sind daher nicht retrospektiv angepasst.
- <sup>4)</sup> Die Zahlen des Geschäftsberichts repräsentieren die Buchwerte der Immobilien.
- <sup>5)</sup> Inklusive Minderheitsanteile.
- <sup>6)</sup> Anteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens.
- <sup>7)</sup> EPRA NAV – unverwässert.
- <sup>8)</sup> Inklusive Superädfikate und vermietbarer Freiflächen. Die dargestellten Zahlen berücksichtigen eine Änderung der Berechnungsweise dieser Kennzahl durch die Zielgesellschaft, sodass die Vergleichbarkeit zu den entsprechenden Zahlen der Vorperioden nur eingeschränkt möglich ist.

### **3. Bedingungen**

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen.

### **4. Annahmefrist und Abwicklung des Angebots**

#### **4.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme beträgt zehn (10) Wochen. Das Angebot kann vom (einschließlich) 28.11.2014 bis (einschließlich) 6.2.2015, 16:00 Uhr (Wiener Ortszeit), angenommen werden (die "**Annahmefrist**").

Die Bieterin hat grundsätzlich nicht das Recht, die Annahmefrist zu verlängern, weil die Annahmefrist von zehn (10) Wochen bereits der im ÜbG gesetzlich vorgesehenen Höchstfrist von zehn (10) Wochen entspricht.

Für den Fall, dass konkurrierende Angebote gestellt werden, sieht § 19 Absatz 1c ÜbG jedoch grundsätzlich vor, dass sich die Annahmefristen aller bereits gestellten Angebote automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot verlängern, sofern die Bieter nicht ihren Rücktritt von ihrem jeweiligen Angebot erklären. Die Verlängerung einer Annahmefrist über die Dauer von zehn (10) Wochen hinaus ist jedoch nur dann möglich, wenn die Übernahmekommission eine solche Verlängerung ausdrücklich genehmigt (§ 19



Absatz 1d ÜbG). Im Falle einer solchen Verlängerung umfasst der Begriff "Annahmefrist" unter diesem Angebot auch die verlängerte Annahmefrist, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt.

#### **4.2 Keine Nachfrist (*Sell-out Phase*)**

Es wird keine Nachfrist (*Sell-out Phase*) geben.

#### **4.3 Annahme- und Zahlstelle**

Die Bieterin hat als Annahme- und Zahlstelle für die Abwicklung dieses Angebots die **UniCredit Bank Austria AG**, FN 150714 p, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, (die "**Annahme- und Zahlstelle**") mit der Entgegennahme der Annahmeerklärungen der Depotbanken für die Bieterin und der Auszahlung des Angebotspreises beauftragt.

#### **4.4 Annahme des Angebots**

Aktionäre der Zielgesellschaft, die dieses freiwillige Teilangebot annehmen wollen, haben gegenüber ihrer Depotbank schriftlich die Annahme des Angebots (die "**Annahmeerklärung**") zu erklären. Die Annahmeerklärung ist für eine bestimmte Zahl von Inhaberaktien abzugeben; diese Zahl ist in jedem Fall in der Annahmeerklärung selbst anzuführen. Die Depotbank leitet die Annahmeerklärung unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Inhaberaktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, umgehend an die Annahme- und Zahlstelle weiter. Weiters wird die Depotbank die so eingereichten Inhaberaktien (die "**Angedienten Aktien**") vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme des Angebots sowie der Einbuchung als "*CA Immobilien Anlagen AG – zum Verkauf eingereichte Aktien*" gesperrt halten.

Die Annahme- und Zahlstelle hat bei der Oesterreichische Kontrollbank AG (OeKB) für die Angedienten Aktien die ISIN AT0000A1AN49 "*CA Immobilien Anlagen AG – zum Verkauf eingereichte Aktien*" beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums an den Angedienten Aktien (siehe Punkt 4.7 unten) verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Inhaberaktien (wenngleich mit anderer ISIN) im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs; sie werden jedoch neu eingebucht und als "*CA Immobilien Anlagen AG – zum Verkauf eingereichte Aktien*" gekennzeichnet.

Die Annahmeerklärung des Aktionärs gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am zweiten (2.) Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A1AN49 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 Gesamtanzahl an Inhaberaktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

Aktionäre, die das Angebot durch Annahmeerklärung gegenüber ihrer Depotbank annehmen wollen, sollten sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens zwei (2) Börsenstage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen, weil Depotbanken aus abwicklungstechnischen Gründen kürzere Fristen zur Annahme (Dispositionsfristen) setzen könnten.

#### **4.5 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebotes kommt ein Kaufvertrag über die Angedienten Aktien zwischen jedem annehmenden Aktionär und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zu Stande.

#### **4.6 Zuteilungsregel bei Überzeichnung**

Gemäß § 20 ÜbG sind im Rahmen eines Teilangebots Annahmeerklärungen verhältnismäßig zu berücksichtigen, wenn Annahmeerklärungen für mehr Beteiligungspapiere abgegeben werden als der Bieter zu erwerben beabsichtigt (dh konkret, wenn Annahmeerklärungen für mehr als 9.735.276 Inhaberaktien abgegeben werden). In einem solchen Fall ist die Annahmeerklärung jedes Beteiligungspapierinhabers in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem das Teilangebot zur Gesamtheit der zugegangenen Annahmeerklärungen steht.

Zum Beispiel: Gegenstand dieses Angebots sind 9.735.276 Inhaberaktien. Wird das Angebot für insgesamt 12.980.368 Inhaberaktien angenommen (ein Drittel mehr, als die Bieterin zu erwerben beabsichtigt), errechnet sich die Zuteilungsquote aus dem Quotienten der Angebotsaktien (dh, 9.735.276) und der Anzahl an Angedienten Aktien (in diesem Beispiel 12.980.368). Es werden daher 75% der von jedem Aktionär eingereichten Inhaberaktien berücksichtigt (Zuteilungsquote in diesem Beispiel von 3:4). Hat ein Aktionär etwa das Angebot für 24 Inhaberaktien angenommen, wird seine Annahme nur für 18 Inhaberaktien berücksichtigt.

Führt diese Zuteilungsregel zur Verpflichtung, Bruchteile von Inhaberaktien zu übernehmen, wird nach Ermessen der Annahme- und Zahlstelle auf die nächste ganze Zahl von Inhaberaktien auf- oder abgerundet. Die Anzahl von 9.735.276 Angebotsaktien wird jedoch keinesfalls überschritten.

#### **4.7 Zahlung des Kaufpreises und Übereignung**

Der Angebotspreis wird jenen Inhabern von Inhaberaktien der Zielgesellschaft, die das Angebot während der Annahmefrist angenommen haben, nach Ablauf der Annahmefrist, spätestens aber am zehnten (10.) Börsenstag nach dem Ablauf der Annahmefrist Zug um Zug gegen Übertragung der Inhaberaktien ausgezahlt. Die Auszahlung erfolgt daher bis spätestens 20.2.2015, sofern die Annahmefrist nicht verlängert wird (vgl dazu Punkt 4.1 oben).



#### **4.8 Abwicklungsspesen und steuerliche Hinweise**

Weder die Bieterin noch ein mit der Bieterin gemeinsam vorgehender Rechsträger übernimmt die mit der Annahme oder der Abwicklung dieses Angebots im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren, wie zum Beispiel Bankspesen, sonstige Transaktionskosten, Einkommensteuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland anfallende Abgaben und Steuern. Diese sind vom jeweiligen Aktionär der Zielgesellschaft selbst zu tragen.

Da die Bieterin sohin auch keinen pauschalen Spesenersatz pro betroffenem Wertpapierdepot zahlen wird (üblich sind rund EUR 7,50), sind Aktionäre der Zielgesellschaft, die dieses Angebot annehmen wollen, aufgefordert, sich über die dabei anfallenden und von ihnen zu tragenden Kosten zu informieren.

Ebenso wird Aktionären der Zielgesellschaft, die dieses Angebot annehmen wollen, dringend empfohlen, sich von ihren steuerlichen Beratern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen. Nur der jeweilige steuerliche Berater ist in der Lage, die besonderen Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen.

#### **4.9 Gewährleistung**

Die Inhaber der Inhaberaktien, die das Angebot angenommen haben, leisten Gewähr dafür, dass die von der Annahmeerklärung erfassten Inhaberaktien in ihrem Eigentum stehen und nicht mit Rechten Dritter belastet sind.

#### **4.10 Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot veröffentlicht, so sind die Inhaber von Inhaberaktien gemäß § 17 ÜbG berechtigt, vorangegangene Erklärungen der Annahme des ursprünglichen Angebotes bis spätestens vier (4) Börsenstage vor Ablauf von dessen ursprünglicher Annahmefrist (§ 19 Abs 1 ÜbG) zu widerrufen. Der Widerruf muss schriftlich über die jeweilige Depotbank oder die Annahme- und Zahlstelle erfolgen.

#### **4.11 Keine Verbesserung**

Die Bieterin schließt eine nachträgliche Erhöhung des Angebotspreises von EUR 18,50 je Angebotsaktie ausdrücklich aus. Gemäß § 15 Abs 1 ÜbG ist eine Verbesserung trotzdem möglich, wenn ein konkurrierendes Angebot gestellt wird oder die Übernahmekommission eine Verbesserung gestattet.

#### **4.12 Bekanntmachung und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Das Ergebnis dieses Angebots wird unverzüglich nach dem Ende der Annahmefrist auf den Websites der Bieterin ([www.o1group.ru/en/](http://www.o1group.ru/en/)), der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) und der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht werden.

Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wird im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht. Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen der Bieterin im Zusammenhang mit diesem Angebot.

#### **4.13 Gleichbehandlung**

Die Bieterin bestätigt, dass der Angebotspreis von EUR 18,50 je Angebotsaktie für alle Inhaber von Inhaberaktien gleich ist, und dass die gesetzlichen Bestimmungen über die Gleichbehandlung aller Aktionäre während des Angebots eingehalten werden.

Geben die Bieterin oder mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger während der Laufzeit dieses Angebotes eine Erklärung auf Erwerb von Inhaberaktien zu besseren Bedingungen als den in diesem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Inhaber von Inhaberaktien, auch wenn sie dieses Kaufangebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für Inhaber von Inhaberaktien, die dieses Angebot zum Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie widersprechen.

Erwerben die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun (9) Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Inhaberaktien der Zielgesellschaft und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin gemäß § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber jenen Inhabern von Inhaberaktien, die das Angebot angenommen haben, zu einer Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrages verpflichtet.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich von der Bieterin veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird die Bieterin auf ihre Kosten binnen zehn (10) Börsetagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Der von der Bieterin bestellte Sachverständige bestätigt durch Erklärung an die Übernahmekommission den Eintritt oder Nicht-Eintritt eines Nachzahlungsfalles.

### **5. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik**

#### **5.1 Geschäftspolitische Ziele und Absichten**

Die Bieterin verfolgt die folgenden strategischen Ziele:

- Weiterhin ihre signifikante Expertise im Immobiliensektor zu nutzen, um Kapital gewinnbringend zu veranlagen;
- Ihre Investmentaktivitäten geographisch auszuweiten, insbesondere auf Westeuropa bzw Zentral- und Osteuropa;
- Aus Entwicklungsmöglichkeiten für Immobilien zu profitieren (durch CA Immos Expertise und Tätigkeit in der Immobilienentwicklung;

insbesondere in Deutschland) und dabei ihre Fokussierung auf Cashflow-erzeugende Vermögenswerte beizubehalten.

Als neuer Referenzaktionär der Zielgesellschaft beabsichtigt die Bieterin aus heutiger Sicht die Fortsetzung der derzeitigen betrieblichen und finanziellen Strategien der Zielgesellschaft zu unterstützen. Diese beinhalten insbesondere die Fokussierung auf die Investition in und die Entwicklung von Cashflow-erzeugendem Immobilienvermögen (hauptsächlich im Bürosegment in Mittel- und Osteuropa sowie Westeuropa). Die Bieterin ist mit solchen Strategien vertraut und aus heutiger Sicht der Meinung, dass solche Strategien starke Cashflows und angemessene Erträge für alle Aktionäre generieren sollten.

Die Zielgesellschaft führt derzeit eine Restrukturierung ihres Geschäftsbetriebs dahingehend durch, dass sie sich auf weniger, aber größere Städte fokussiert und ihr Immobilienportfolio optimiert. Die Bieterin beabsichtigt, CA Immo und ihr Management bei diesen Umstrukturierungsbemühungen zu unterstützen, die auch die Reduzierung bzw. gänzliche Beseitigung von CA Immos Abhängigkeit von der Logistik und die sukzessive Monetisierung von CA Immos Portfolio an unentwickelten Immobilien umfassen können. Letzteres könnte durch die Entwicklung von Büro- und/oder Wohngebäuden erfolgen, wobei die generelle Strategie besteht, von CA Immo gebaute hochwertige Bürogebäude zu behalten ("*build to own*") und Investitionsmöglichkeiten in jenen Märkten zu untersuchen, in denen die Zielgesellschaft tätig ist.

Im Rahmen der UniCredit Transaktion erwarb die Bieterin auch vier (4) Namensaktien der Zielgesellschaft. Jede dieser Namensaktien gewährt der Bieterin das Recht, ein Mitglied in den Aufsichtsrat der Zielgesellschaft zu entsenden. Von diesem Recht hat die Bieterin bis dato keinen Gebrauch gemacht und beabsichtigt zum derzeitigen Zeitpunkt auch nicht, dies in absehbarer Zeit zu tun. Die Bieterin behält sich jedoch das Recht vor, von ihren Entsendungsrechten Gebrauch zu machen, wenn dies aus ihrer Sicht erforderlich sein sollte, insbesondere aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (siehe auch Punkt 1.4 oben).

Aus heutiger Sicht plant die Bieterin langfristig das 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 und deren Management bei ihrem fortlaufendem Bestreben unterstützen wird, ihren Nettovermögenswert pro Aktie und ihren Cashflow zu stärken und die Transparenz für und die Kommunikation mit Investoren zu erhalten. Möglicherweise kann daraus letztlich eine Reduzierung des Abschlags gegenüber dem Nettovermögenswert, zu dem die Aktien in der Vergangenheit gehandelt wurden, resultieren.

## **5.2 Börsenotierung**

Die Zielgesellschaft notiert im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment "Prime Market". Dafür ist eine bestimmte Mindeststreuung des Grundkapitals bzw Marktkapitalisierung gemäß dem "Prime Market" Regelwerk der Wiener Börse und dem BörseG erforderlich. Selbst bei vollständiger Annahme dieses Angebots werden jedoch sämtliche für die Börsenotierung der Zielgesellschaft generell und deren Verbleib im Marktsegment "Prime Market" relevanten Schwellen gemäß den aktuellen Börsenkursen bei Weitem erfüllt bleiben, sodass ein erfolgreiches Angebot keine Auswirkungen auf die Notierung der Zielgesellschaft im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment "Prime Market" hätte.

## **5.3 Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation**

Ein erfolgreiches Angebot hätte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beschäftigungs- und Standortsituation der Zielgesellschaft.

## **6. Sonstige Angaben**

### **6.1 Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der CA Immo**

Weder die Bieterin noch die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebotes den Organmitgliedern der CA Immo eine über die aufrechten Bedingungen hinausgehenden vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt.

### **6.2 Finanzierung des Angebotes**

Ausgehend von einem Angebotspreis von EUR 18,50 je Angebotsaktie ergibt sich für die Bieterin unter Berücksichtigung der Tatsache, dass weder die Bieterin noch ein gemeinsam mit der Bieterin vorgehender Rechtsträger Transaktions- und Abwicklungskosten übernimmt (siehe Punkt 4.8 oben), ein Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot bei voller Annahme von EUR 180.102.606,-.

Die Bieterin verfügt über ausreichende Mittel zur Finanzierung des Erwerbs aller 9.735.276 Angebotsaktien in Form von liquiden Mitteln und vor allem offenen Kreditlinien und hat sichergestellt, dass diese rechtzeitig zur Erfüllung des Angebots zur Verfügung stehen.

### **6.3 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie 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.

## **6.4 Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication**

### **6.4.1 Verbreitungsbeschränkungen**

Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder 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.

Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebotes außerhalb der Republik Österreich.

### **6.4.2 Restriction of Publication**

Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or making available of (i) this offer document, (ii) a summary of or other description of the conditions contained in this offer document or (iii) other documents connected with the offer outside of the Republic of Austria is not permitted. The bidder does not assume any responsibility for any violation of the above-mentioned provision. In particular, the Offer is not being made, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or possessions or any area subject to its jurisdiction, nor may it be accepted in or from the United States of America. Further, this offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia or Japan.

This offer document does not constitute a solicitation or invitation to offer shares in the Target Company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such invitation or solicitation or where it is prohibited to launch an offer by or to

certain individuals. The Offer will neither be approved by an authority outside the Republic of Austria nor has an application for such an approval been filed.

Shareholders who come into possession of the offer document outside the Republic of Austria and/or who wish to accept the offer outside the Republic of Austria are advised to inform themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. The Bidder does not assume any responsibility in connection with an acceptance of the Offer or its acceptance outside the Republic of Austria.

## **6.5 Berater**

Als Berater der Bieterin sind tätig:

- DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte GmbH, FN 188155 z, Universitätsring 10, 1010 Wien, ist der Rechtsberater der Bieterin und ihr Vertreter gegenüber der Übernahmekommission;
- BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 96046 w, Kohlmarkt 8-10, 1010 Wien, ist der Sachverständige der Bieterin gemäß § 9 ÜbG.

## **6.6 Weitere Auskünfte**

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht die Bieterin, O1 Group Limited, Herr Menelaos Sazos, Geschäftsführer (*director*), unter der E-Mailadresse [msazos@sofocleous.com.cy](mailto:msazos@sofocleous.com.cy) zur Verfügung.

Weitere Auskünfte zur Abwicklung des Angebots können bei der Annahme- und Zahlstelle, UniCredit Bank Austria AG, unter der Postadresse Julius-Tandler-Platz 3, 1090 Wien, und der E-Mailadresse [8473\\_Issuer\\_Services@unicreditgroup.at](mailto:8473_Issuer_Services@unicreditgroup.at) eingeholt werden.


Weitere Informationen erhalten sie auf den Websites der Bieterin ([www.o1group.ru/en/](http://www.o1group.ru/en/)), der Zielgesellschaft ([www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) und der österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)). Die auf diesen Websites abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

## **6.7 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin**

Die Bieterin hat BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, FN 96046 w, Kohlmarkt 8-10, 1010 Wien, gemäß § 9 ÜbG zu ihrem Sachverständigen ernannt.

Limassol, am 14. November 2014

**O1 Group Limited**



---

Menelaos Sazos  
Geschäftsführer (*director*)

## 7. Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Auf Grund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs 1 Übernahmegesetz (ÜbG) können wir feststellen, dass das freiwillige öffentliche Teilangebot gemäß dem 2. Teil des ÜbG der O1 Group Limited an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

O1 Group Limited stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 14. November 2014



**Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft**

MMag Marcus Bartl, CVA  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Mag Bernd Winter  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater



**Anlage ./1: Liste der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger**

**I. Natürliche und juristische Personen mit kontrollierendem Einfluss auf die Bieterin**

Vaulterra Trustees and Corporate Limited	Zypern
MFT Cyprus Trust	Zypern
Mallorn Limited	Caymaninseln
Asfalot Limited	Caymaninsteln
MaplesFS Limited	Caymaninseln
Mints Family Trust	Caymaninseln
Mr Boris Mints	Russland

**II. Direkt oder indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierte Gesellschaften**

Afelmor Overseas Limited	Zypern
ALMOS CJSC	Russland
Amortilla Holding Limited	Zypern
Annabeth Services Limited	Zypern
Argam Limited	Zypern
Asabelle Limited	Zypern
Avion Corporate Business Center (Cyprus) Limited	Zypern
Balaton Holding S.à.r.l.	Luxemburg
Bayroad Group Limited	Britische Jungferninseln
Belegar Limited	Zypern
Bitlena Holdings Limited	Zypern
Blandid Limited	Zypern
Bolshevik OJSC	Russland
Boxar Holdings Limited	Zypern
Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited	Zypern
Celera Corporation	Britische Jungferninseln
Cemvertia Investments Ltd	Zypern
Centimila Services Ltd.	Zypern
City-Developer LLC	Russland
Collins Crest Limited	Britische Jungferninseln
Construction-Invest LLC	Russland
Dawson Int'l Inc.	Britische Jungferninseln
Dipotravi Holdings Limited	Zypern
Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Ltd	Caymaninseln
Eagleman Limited	Zypern
Finance Marekkon Limited	Zypern
Firma "Morava" LLC	Russland
Freyamoon Limited	Zypern
Fundin Investments Limited	Zypern

Gasheka Realty Limited	Russland
Gisoral Holdings Limited	Zypern
Glenston Investments Limited	Britische Jungferninseln
Goldstyle Holdings Limited	Zypern
GRANISFORTH INVESTMENTS LIMITED	Zypern
Gunilla Limited	Zypern
Hannory Holdings Limited	Zypern
Invery Management Ltd	Britische Jungferninseln
Isida Limited	Russland
Jale Holdings Limited	Zypern
Kinevart Investments Limited	Zypern
Kolston Group Limited	Britische Jungferninseln
Krugozor Business Center (Cyprus) Limited	Zypern
Kumatoessa Limited	Zypern
Kvartal 674-675 LLC	Russland
LABIUMO HOLDINGS LTD	Zypern
Le Fortaco Limited	Zypern
Letvion Investments Limited	Zypern
Levisoma Trading Limited	Zypern
Levium LLC	Russland
Lillix Limited	Zypern
Lomnia Services Limited	Zypern
Margo S.à.r.l.	Luxemburg
Merissania Holding Limited	Zypern
Mervita Holdings Limited	Zypern
Meteolook Investments Limited	Zypern
Minesign Limited	Zypern
MISTALDA HOLDINGS LIMITED	Zypern
Mokati Limited	Zypern
Mooncrown Limited	Zypern
Nancit Enterprises Limited	Zypern
Narvi Finance Limited	Zypern
Nash Standart CJSC	Russland
Nezoral Limited	Zypern
Nightsky S.à.r.l.	Luxemburg
NIKKON GLOBAL LTD.	Britische Jungferninseln
O1 Properties Limited	Zypern
O1 Properties Management CJSC	Russland
Oborne Finance Limited	Britische Jungferninseln
OJSC NPF "Stalfond"	Russland
Paremos Limited	Zypern
Pension Fund "Telecom-Soyuz"	Russland
Pianconero Investments Limited	Zypern
Quotex Limited	Zypern

Ratado Holding Limited	Zypern
Sabaton Holdings Limited	Zypern
Sharezone Capital Limited	Zypern
Silver City Finance S.à.r.l.	Luxemburg
Silver City Limited	Russland
Simeona Limited	Zypern
Solorita Holding Limited	Zypern
Stabilac Limited	Zypern
Starye serebryaniki OJSC	Russland
Taavo Enterprises Limited	Zypern
Talisia Investments Limited	Britische Jungferninseln
Telchar Consulting Limited	Zypern
Thabit Holdings Limited	Zypern
Theochristel Limited	Zypern
Trixtru Ltd	Britische Jungferninseln
Tzortis Limited	Zypern
UNISURE LIMITED	Zypern
Valnaz Investments Limited	Zypern
Vardarac S.à.r.l.	Luxemburg
Vesper Real Estate (Cyprus) Limited	Zypern
Vielle Limited	Zypern
Vivaldi Holdings Limited	Caymaninseln
Vivaldi Plaza Finance S.à.r.l.	Luxemburg
VKS Invest LLC	Russland
Wakovia Limited	Zypern
Wallasey Limited	Zypern
White Estate Investments Limited	Britische Jungferninseln
Wizgate Holding Limited	Zypern
Yellow Wall S.à.r.l.	Luxemburg