

## **BERICHT**

des Sachverständigen

gem §§ 13 f Übernahmegesetz

**der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**

als Zielgesellschaft des freiwilligen öffentlichen Teilübernahmeange-  
botes gem §§ 4 ff Übernahmegesetz der O1 Group Limited

**LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer**

Am Heumarkt 7, 1030 Wien

T +43 1 718 98 90-0

F +43 1 718 98 90-835

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

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

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1</b>	<b>Auftrag ..... 1</b>
<b>2</b>	<b>Übernahmeangebot ..... 3</b>
<b>3</b>	<b>Beurteilung der Angebotsunterlage..... 5</b>
<b>3.1</b>	<b>Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben nach ÜbG ..... 5</b>
<b>3.2</b>	<b>Beurteilung des Angebotspreises ..... 7</b>
3.2.1	Gesetzliche Grundlagen..... 7
3.2.1	Angebotspreis in Relation zu historischenKursen ..... 7
3.2.2	Entwicklung der Aktienkurse der Zielgesellschaft ..... 7
3.2.3	Analyse des buchmäßigen Eigenkapitals ..... 7
<b>3.3</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung des Angebotes..... 8</b>
<b>4</b>	<b>Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates ..... 9</b>
<b>4.1</b>	<b>Äußerung des Vorstandes..... 9</b>
<b>4.2</b>	<b>Äußerung des Aufsichtsrates ..... 10</b>
<b>4.3</b>	<b>Beurteilung der Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates ... 11</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung..... 12</b>

**Anlagen**

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

## Abkürzungsverzeichnis

AAB	Allgemeine Auftragsbedingungen
Abs	Absatz
AktG	Aktiengesetz
BörseG	Börsegesetz
bzw	beziehungsweise
ca	circa
CA Immo	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
etc	et cetera
EUR	Euro
ff	fortfolgende
FN	Firmenbuchnummer
gem	gemäß
idF	in der Folge
IFRS	International Financial Reporting Standards
ISIN	International Securities Identification Number bzw internationale Wertpapierkennnummer
iVm	in Verbindung mit
KMG	Kapitalmarktgesetz
lit	litera
MEUR	Millionen Euro
NAV	Net Asset Value
rd	rund
Tz	Teilziffer
ÜbG	Übernahmegesetz
UniCredit	UniCredit Bank Austria AG
Z	Ziffer

## Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Beteiligungsbesitz.....	3
Abbildung 2: gewichtete Durchschnittskurse der Stammaktien.....	7

## 1 Auftrag

1 LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer, (idF „LeitnerLeitner“ oder „Sachverständiger der Zielgesellschaft“) wurde am 7. November 2014 vom Vorstand der

### **CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**

(idF „Zielgesellschaft“ oder „CA Immo“)

2 beauftragt, als Sachverständiger im Sinne der §§ 13 f ÜbG tätig zu werden und demgemäß das Übernahmeangebot der O1 Group Limited (idF „Bieterin“) zu beurteilen und die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu prüfen sowie darüber gemäß § 14 Abs 2 ÜbG einen schriftlichen Bericht zu erstatten. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Beauftragung zugestimmt.

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

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

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

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

7 Wir haben unsere Arbeiten im November 2014 in unserem Büro in Wien sowie im Büro der CA Immo durchgeführt. Im Rahmen der Auftragsdurchführung haben wir Gespräche mit den Vorstandsmitgliedern der CA Immo und den von ihnen benannten Auskunftspersonen durchgeführt.

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

– Satzung der CA Immo

– Ad-hoc-Meldungen der Zielgesellschaft per 2.10.2014, 6.10.2014 sowie 28.10.2014

- Informationen auf den Webseiten der Bieterin, der Zielgesellschaft sowie sämtlicher direkt und indirekt kontrollierenden Rechtsträger (unter anderem [www.caimmo.com](http://www.caimmo.com)) und insbesondere bezüglich Vorstand und Aufsichtsrat
- Quartalsbericht und Jahresfinanzbericht zum 30.9.2014 und 31.12.2013
- Bloomberg- und Wiener-Börse-Abfragen zur Kursentwicklung der Aktie der Zielgesellschaft an der Wiener Börse (ISIN AT0000641352)

## 2 Übernahmeangebot

- 9 Die Bieterin schloss am 2.10.2014 mit der UniCredit Bank Austria AG (idF UniCredit) einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag über den Erwerb von insgesamt 15.954.887 Inhaberk Aktien und vier Namensaktien (das entspricht rund 16,15 % des Grundkapitals an der Zielgesellschaft) zu einem Preis von EUR 18,50 je Aktie (idF „UniCredit Transaktion“). Der Kaufvertrag stand unter der aufschiebenden Bedingung der Freigabe durch die zuständigen Kartellbehörden.
- 10 Gleichzeitig gab die Bieterin bekannt, ein freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der CA Immo (mit Ausnahme der UniCredit) für eine solche Anzahl von Stammaktien der CA Immo, die zusammen mit der UniCredit Transaktion einem Anteil von 26 % an der Gesamtzahl der ausgegebenen Stammaktien zum Zeitpunkt des Starts des Angebotes entspricht, zu stellen.
- 11 Am 28.10.2014 wurde der Erwerb der Anteile von UniCredit (UniCredit Transaktion) sachenrechtlich vollzogen.
- 12 Die CA Immo verfügt am Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage über ein Grundkapital von EUR 718.336.602,72, das in 98.808.332 auf Inhaber lautende Stückaktien und 4 auf Namen lautende Stückaktien zerlegt ist. CA Immo hält derzeit keine eigenen Aktien (siehe dazu auch die Ausführungen in Tz 50 unten).
- 13 Die Struktur der Aktionäre der CA Immo lässt sich am Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage wie folgt darstellen:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am gesamten Grundkapital in % (gerundet)
Bieterin	15.954.891	16,15%
Streubesitz	82.853.345	83,85%
<b>Summe</b>	<b>98.808.336</b>	<b>100,00%</b>

Quelle: Übernahmeangebot  
Abbildung 1: Beteiligungsbesitz

- 14 Hinsichtlich der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger gemäß § 1 Z 6 ÜbG verweisen wir auf Anlage I der Angebotsunterlage.
- 15 Die Bieterin hat am 28.11.2014 ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gem §§ 4 ff ÜbG für den Erwerb von bis zu 9.735.276 auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) veröffentlicht. Der von der Bieterin angebotene Preis beträgt EUR 18,50 je Aktie und entspricht somit dem Preis, den O1 Group Limited an UniCredit geleistet hat. Mit dem Angebotspreis sind auch sämtliche Ansprüche auf eine Dividende für das Geschäftsjahr 2014 (1.1.2014 bis 31.12.2014) abgegolten.
- 16 Die Frist der Annahme des Angebotes beginnt am 28.11.2014, endet am 6.2.2015, 16:00 Uhr Ortszeit Wien und beträgt somit zehn Wochen. Gemäß § 14 ÜbG haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung des Angebotes eine

Äußerung zum Angebot zu verfassen, der Sachverständige der Zielgesellschaft hat das Angebot und die Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu beurteilen. In weiterer Folge hat der Vorstand seine Äußerung sowie die Äußerung des Aufsichtsrates, eine allfällige Äußerung des Betriebsrates und die Beurteilung des Sachverständigen der Zielgesellschaft innerhalb von 10 Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist zu veröffentlichen.

## 3 Beurteilung der Angebotsunterlage

### 3.1 Überprüfung der erforderlichen Mindestangaben nach ÜbG

- 17 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir zu beurteilen, ob die Angebotsunterlage die erforderlichen Mindestangaben gem § 7 ÜbG beinhaltet. Nachfolgend werden die gesetzlichen Anforderungen in Form des betreffenden Paragraphen des ÜbG sowie im Begleittext die Umsetzung im Übernahmeangebot dargestellt.
- 18 § 7 Z 1 ÜbG: Die Angebotsunterlage definiert den Inhalt des Übernahmeangebotes. Dieses ist als rechtlich bindendes Offert im zivilrechtlichen Sinn ausgestaltet.
- 19 § 7 Z 2 ÜbG: Die Angebotsunterlage beinhaltet die Angaben über Rechtsform, Firma, Sitz und Geschäftsführung der Bieterin. Weiters sind auch die Angaben über mittelbar und unmittelbar Beteiligungen an der Bieterin im Sinne der §§ 91 ff BörseG – soweit anwendbar – sowie Angaben zum Konzern der Bieterin enthalten.
- 20 § 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 9.735.276 an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen Stückaktien, die etwa 9,85 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft entsprechen und sich nicht im Eigentum der Bieterin und mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden.
- 21 § 7 Z 4 ÜbG: Das Angebot ist ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gem §§ 4 ff ÜbG. Die Regelungen des § 26 ÜbG hinsichtlich des gesetzlichen Mindestpreises kommen daher nicht zur Anwendung. Die Preisgestaltung liegt im Ermessen der Bieterin.
- Der Kaufpreis in der Angebotsunterlage in Höhe von EUR 18,50 entspricht dem Preis pro Aktie, den die Bieterin mit UniCredit im Rahmen des Anteilserwerbs vereinbart hatte.
- 22 § 7 Z 5 ÜbG: Die Bieterin hat sich verpflichtet, eine solche Anzahl von Stammaktien der CA Immo zu erwerben, 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 Angebotes ausgegebenen stimmberechtigten Stammaktien der CA Immo entspricht. Kaufgegenstand sind somit effektiv bis zu 9.735.276 Stammaktien, die rund 9,85 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft entsprechen. Die Zuteilungsregel für den Fall, dass der Gesellschaft mehr als 9.735.276 Stammaktien angeboten werden, ist unter Punkt 4.6. der Angebotsunterlage dargestellt.
- 23 § 7 Z 6 ÜbG: Die Bieterin weist in ihrem Angebot auf den eigenen und den Bestand der gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträgern in Aktien der Zielgesellschaft hin. Demnach hält die Bieterin am Tag der Veröffentlichung der Angebotsunterlage insgesamt 15.954.891 Stückaktien. Diese wurden im Rahmen der UniCredit Transaktion zum 2.10.2014 erworben. Mit der Bieterin gemeinsam

vorgehende Rechtsträger halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine weiteren Aktien der CA Immo. Diese Angaben wurden von uns nicht überprüft.

- 24 § 7 Z 7 ÜbG: Das Angebot ist an keine Bedingungen gebunden. Die Angebotsunterlage enthält unter Punkt 4.10. ein Rücktrittsrecht der Aktionäre im Falle eines Konkurrenzangebotes.
- 25 § 7 Z 8 ÜbG: Die Bieterin hat in ihrem Angebot unter Punkt 5 dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie bezüglich Geschäftspolitik der Zielgesellschaft anstrebt.
- 26 § 7 Z 9 ÜbG: Die Frist für die Annahme des Angebotes beträgt zehn Wochen. Das Angebot kann daher von 28.11.2014 bis einschließlich 6.2.2015, 16:00 Uhr Ortszeit Wien, angenommen werden. Damit entspricht die im Übernahmeangebot angeführte Frist für die Annahme des Angebotes und für die Erbringung der Gegenleistung der Höchstfrist der gesetzlichen Bandbreiten von zwei bis zehn Wochen gem § 19 Abs 1 ÜbG und kann daher grundsätzlich durch die Bieterin nicht verlängert werden. Die Verlängerung der Annahmefrist über die Dauer von zehn Wochen hinaus ist nur dann möglich, wenn die Übernahmekommission eine solche Verlängerung ausdrücklich genehmigt (§ 19 Abs 1d ÜbG).

Im Falle einer Abgabe eines konkurrierenden Angebotes verlängert sich das Angebot gem § 19 Abs 1c ÜbG automatisch bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht ihren Rücktritt erklärt. Die Bieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass Inhaber von Aktien im Fall der Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebotes bis spätestens 4 Börsenstage vor Ende der ursprünglichen Annahmefrist das Recht haben, ihre ursprüngliche Annahmeerklärung zu widerrufen.

- 27 § 7 Z 10 ÜbG: Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Barangebot handelt, entfallen die Angaben zu im Tausch angebotenen Wertpapieren gem § 7 KMG und § 74 ff BörseG.
- 28 § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen der Finanzierung des Angebotes durch die Bieterin sind in der Angebotsunterlage unter Punkt 6.2. dargestellt.
- 29 § 7 Z 12 ÜbG: Die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger sind in der Angebotsunterlage dargestellt. Diese Angaben sind von uns jedoch nicht überprüft worden.
- 30 § 7 Z 13 ÜbG: Die Durchbruchsregel gem § 27a ÜbG ist im konkreten Fall nicht anwendbar. Daher sind keine diesbezüglichen Angaben notwendig.
- 31 § 7 Z 14 ÜbG: Das Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebotes geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie nichtvertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot, unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verwei-

sungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

- 32 § 16 ÜbG: Auf die Rechtsfolgen des § 16 Abs 7 ÜbG betreffend der Nachzahlungspflicht bei Erwerb von Aktien an der Zielgesellschaft durch die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger zu einem höheren Preis als dem Angebotspreis innerhalb einer neunmonatigen Nachfrist, wird in den Angebotsunterlagen hingewiesen.

### 3.2 Beurteilung des Angebotspreises

#### 3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

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

#### 3.2.2 Angebotspreis in Relation zu historischen Kursen

- 34 Die Aktien der Zielgesellschaft notieren im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment „Prime Market“. Am letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, dem 2.10.2014 schloss die Stammaktie an der Wiener Börse bei EUR 15,64. Der Kaufpreis von EUR 18,50 liegt somit um EUR 2,86 (rd 18,29 %) über dem Schlusskurs der Stammaktie am 2.10.2014.
- 35 Am 26.11.2014 schloss die Stammaktie an der Wiener Börse bei EUR 15,37. Der Angebotspreis von EUR 18,50 je Angebotsaktie liegt somit um rund 20,4 % über dem Schlusskurs am 26.11.2014.

#### 3.2.3 Entwicklung der Aktienkurse der Zielgesellschaft

- 36 Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurse der letzten drei, sechs, und zwölf Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (2.10.2014) lauten:

	3 Monate	6 Monate	12 Monate
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%	25%	35%

Quellen: Bloomberg, Wiener Börse  
Abbildung 2: gewichtete Durchschnittskurse der Stammaktien

#### 3.2.4 Analyse des buchmäßigen Eigenkapitals

- 37 Der Buchwert pro Aktie (unverwässert) gemäß IFRS Konzernabschluss zum 31.12.2013 liegt bei EUR 20,47. Der Buchwert je Aktie errechnet sich dabei durch Division des konsolidierten Eigenkapitals (exklusive Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunter-

nehmen) durch die Anzahl der Aktien der Zielgesellschaft. Der Angebotspreis von EUR 18,50 liegt somit um EUR 1,97 bzw 9,62 % unter dem Buchwert je Aktie.

- 38 Der Buchwert pro Aktie (verwässert) gemäß dem Quartalsfinanzbericht zum 30.9.2014 liegt bei EUR 19,34. Der Angebotspreis von EUR 18,50 liegt somit um EUR 0,84 bzw 4,34 % unter dem Buchwert je Aktie.

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

- 39 Als Sachverständiger der CA Immo halten wir fest, dass die Angebotsunterlage die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält. Dies haben wir in 4.1 detailliert dargestellt.
- 40 Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gem § 4 ÜbG. Die gesetzlichen Anforderungen des § 26 Abs 1 ÜbG hinsichtlich einer Preisuntergrenze kommen somit nicht zur Anwendung. Eine Evaluierung des Angebotspreises zeigt, dass dieser über den historischen Börsenkursen (durchschnittliche Gewichtung nach drei, sechs bzw zwölf Monaten) jedoch unter dem Buchwert pro Aktie gemäß IFRS Quartalsbericht zum 30.9.2014 bzw IFRS Konzernabschluss 31.12.2013 liegt.
- 41 Das Angebot entspricht den relevanten Bestimmungen des ÜbG und ermöglicht uE aus den dargelegten Informationen eine Beurteilung des freiwilligen öffentlichen Teilübernahmeangebotes gem §§ 4 ff ÜbG.

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

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

##### **4.1 Äußerung des Vorstandes**

- 44 Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:
- Dr. Bruno Ettenauer
  - Mag. Florian Nowotny
- 45 Beide Mitglieder des Vorstandes der Zielgesellschaft haben kein Naheverhältnis zum oder Organfunktion beim Bieter.
- 46 Der Vorstand hat zum Angebot der Bieterin am 28.11.2014 eine Äußerung gemäß § 14 ÜbG („Äußerung des Vorstands“) abgegeben.
- 47 Gemäß § 14 ÜbG hat die Äußerung des Vorstandes eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebotes dem Interesse aller Aktionäre und sonstiger Inhaber von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung der Bieterin für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls der Vorstand davon absieht, eine abschließende Empfehlung abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.
- 48 In seiner Stellungnahme geht der Vorstand auf die Ausgangslage und den Erwerb von Aktien der CA Immo, auf Angaben über die Zielgesellschaft, das Angebot der Bieterin sowie die künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik ein.

- 49 Weiters wird die Position des Vorstandes zum Übernahmeangebot dargelegt und kann wie im Folgenden dargestellt, zusammengefasst werden. Hinsichtlich weiterer Details verweisen wir auf die Anlage II dieses Berichtes.

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

Aus Sicht des Vorstandes ergeben sich folgende wesentlichen Argumente, die für bzw gegen eine Annahme des Angebotes sprechen:

**Für eine Annahme des Übernahmeangebotes spricht:**

- Deutliche Prämie gegenüber dem Schlusskurs der Aktie bzw gegenüber dem Börsenkurs der letzten 2 Jahre
- Angebotspreis entspricht Paket-Preis der UniCredit Transaktion
- Durch ungewisse Börsenkursentwicklung ist nicht sichergestellt, dass die Aktionäre nach Beendigung des Angebotsverfahrens ihre CA Immo-Aktien zum Angebotspreis über die Börse verkaufen können
- Liquidität der Aktie kann nach Durchführung des Angebotes und der damit verbundenen Reduktion des Streubesitzes sinken

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

- Angebotspreis liegt unter dem Buchwert (=NAV) pro Aktie
- Mögliche zukünftige Kurserholung im Falle einer raschen Erholung des Immobilienmarktes auch über den Angebotspreis hinaus
- O1 Group Limited ist ein finanzstarker Partner, der Wachstum ermöglicht, was eine positive Kursentwicklung zur Folge haben könnte

- 50 Der Vorstand weist in seinen Äußerungen ferner darauf hin, dass er mit Beschluss vom 25.11.2014 vom der in der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8.5.2014 erteilten Ermächtigung gem § 65 Abs 1 Z 8 AktG eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben, Gebrauch machen wird. Vorerst sollen Aktien im Gegenwert von bis zu EUR 20 Mio zu einem Höchstpreis von EUR 14,25 je Aktie über die Wiener Börse erworben werden. Hinsichtlich weiterer Details verweisen wir auf Punkt 6 der Anlage II.

## **4.2 Äußerung des Aufsichtsrates**

- 51 Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Personen:

- Dr. Wolfgang Ruttenstorfer
- MMag. Dr. Maria Doralt
- Barbara A. Knoflach
- Mag. Franz Zwickl

- 52 Gemäß § 14 ÜbG gelten für den Aufsichtsrat die gleichen Vorschriften wie für den Vorstand. Daher wird hier auf die Tz 42 f verwiesen.
- 53 Ungeachtet des Objektivitätsgebots, dem der Aufsichtsrat vollinhaltlich entspricht, hat sich der Aufsichtsrat entschieden, von einer ausführlichen Erörterung zum Übernahmeangebot Abstand zu nehmen.
- 54 Der Aufsichtsrat stimmt allerdings mit den Äußerungen des Vorstandes gemäß § 14 Abs 1 ÜbG, die dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht wurden, überein und schließt sich diesen an.
- 55 Da der Aufsichtsrat keine eigenen Äußerungen trifft, sondern sich den Äußerungen des Vorstandes anschließt, verweisen wir hier auf unsere Ausführungen unter Tz 49.

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

- 56 Aus unserer Sicht enthält die Äußerung des Vorstandes die in § 14 ÜbG vorgesehenen Bestandteile. Da der Vorstand davon Abstand nimmt, eine abschließende Empfehlung abzugeben, werden vom Vorstand Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes angeführt. Diesbezüglich verweisen wir auf Details in der Anlage III dieser Stellungnahme (Äußerungen des Vorstandes der CA Immo).
- 57 Der Aufsichtsrat hat wie unter Tz 51 bis 55 dargestellt keine eigene Stellungnahme abgegeben und sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstandes angeschlossen.
- 58 Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft analysiert. Die vorgebrachten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebotes sind unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebotes zu ermöglichen.

## 5 Zusammenfassende Beurteilung

- 59 Als Ergebnis unserer Tätigkeit als Sachverständiger gem §§ 13 f ÜbG erstatten wir zum freiwilligen öffentlichen Angebot gem §§ 4 ff ÜbG der O1 Group Limited vom 28.11.2014 gerichtet auf den Erwerb von bis zu 9.735.276 auf Inhaber lautende Stückaktien der CA Immo Anlagen Aktiengesellschaft die folgende abschließende Beurteilung:
- 60 Als Sachverständiger der CA Immo halten wir fest, dass die Angebotsunterlage, die in § 7 ÜbG beschriebenen Mindestinhalte enthält. Dies haben wir in 3.1 detailliert dargestellt.
- 61 Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein freiwilliges Angebot gem § 4 ÜbG. Die gesetzlichen Anforderungen des § 26 Abs 1 ÜbG hinsichtlich einer Preisuntergrenze kommen somit nicht zur Anwendung. Eine Evaluierung des Angebotspreises zeigt, dass dieser über den historischen Börsenkursen (durchschnittliche Gewichtung nach drei, sechs bzw zwölf Monaten) jedoch unter dem Buchwert pro Aktie gemäß IFRS Quartalsbericht zum 30.9.2014 bzw IFRS Konzernabschluss 31.12.2013 liegt.
- 62 Wie unter 4. dargestellt haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft keine Empfehlung zur Annahme oder Nicht-Annahme des Angebotes abgegeben. Der Vorstand hat jedoch die Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebotes sprechen, dargestellt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Äußerung keine eigene Stellungnahme abgegeben und sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstandes angeschlossen. Die vorgebrachten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebotes sind unseres Erachtens schlüssig und geeignet, den Aktionären der Zielgesellschaft eine eigenständige Einschätzung im Hinblick auf die Annahme oder Nicht-Annahme des vorliegenden Angebotes zu ermöglichen.
- 63 Insgesamt ermöglichen sämtliche dargelegten Argumente und Informationen eine Beurteilung des freiwilligen öffentlichen Angebotes.

Wien, 28. November 2014

Kurt Schweighart  
Wirtschaftsprüfer  
und Steuerberater

ppa Eva-Maria Schlitzer  
Wirtschaftsprüferin  
und Steuerberaterin

# **Anlage I**

## **Freiwilliges öffentliches Teilübernahmeangebot**

**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.

in Millionen (EUR)	30.6.2014 <sup>1)</sup>	31.12.2013 <sup>2)</sup>	31.12.2013 <sup>3)</sup>	31.12.2012	31.12.2011
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 Konzernzwischenabschluss nach IFRS der CA Immo gemäß CA Immo Finanzbericht zum 30.6.2014.

- 1) Die Kennzahlen beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert).
- 2) 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.
- 3) Die dargestellten Zahlen stammen aus dem CA Immo Geschäftsbericht 2013 und sind daher nicht retrospektiv angepasst.
- 4) Die Zahlen des Geschäftsberichts repräsentieren die Buchwerte der Immobilien.
- 5) Inklusive Minderheitsanteile.
- 6) Anteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens.
- 7) EPRA NAV – unverwässert.
- 8) 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) Börsetage 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.) Börsetag 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	Caymaninseln
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

## **Anlage II**

### **Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft**

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

Die OI 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 OI Group Limited (die Bieterin)**

Bieterin ist die OI 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.oigroup.ru/en](http://www.oigroup.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 OI 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 Effenauer	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 OI 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 OI 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 OI 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 (Einzelzahlung). 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 OI 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**

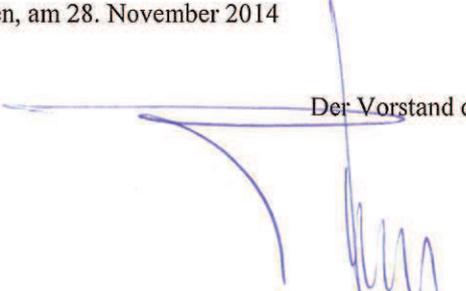
Als Rechtsberater wurde Doralt Seist Csoklich, Rechtsanwalts-Partnerschaft, Währinger Straße 2-4, A-1090 Wien, beigezogen.

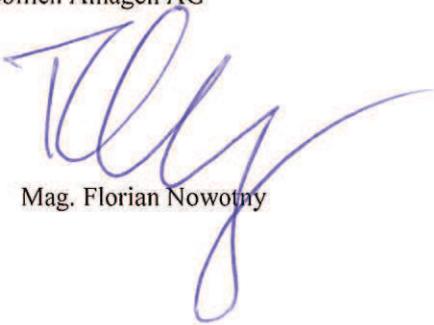
**10. Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG**

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

# **Anlage III**

**Äußerung des Aufsichtsrates  
der Zielgesellschaft**

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

Die OI 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 Börsedagen 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

# **Anlage IV**

**Versicherungsbestätigung gemäß  
§ 13 iVm § 9 (2)  
Übernahmegesetz**



Generali Versicherung AG

Dr. Christian Wismühler

Landskrongasse 1-3

A-1011 Wien

Telefon: +43 (0)1 534-01 - 11609

e-mail: christian.wismuehler@generali.com

An die  
Übernahmekommission  
Seilergasse 8, Tür 3  
1010 Wien

Unsere Aktenzahl

**000-1863-6462**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datum

**17.11.2014**

Betrifft

**Versicherungsbestätigung für die Tätigkeit als Sachverständiger nach § 13 iVm § 9 ÜbG**

**Polizzen-Nummer:** 000-1863-6462

**Versicherungsnehmer:** LeitnerLeitner  
Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer  
Am Heumarkt 7  
1030 Wien

**Versichertes Risiko:** Die Tätigkeit als Sachverständiger der Zielgesellschaft nach § 13 iVm § 9 Übernahmegesetz (ÜbG), BGBl I Nr. 127/1998, im Rahmen eines freiwilligen Übernahmeangebotes  
Bietergesellschaft: O1 Group Limited  
Zielgesellschaft: CA Immo Anlagen AG (FN 75895 k)

**Versicherungsperiode:** 13.11.2014 – 13.11.2015

**Versicherungssumme:** EUR 7.300.000,-

**Vertragsgrundlagen:** ABHV/EBHV 2000 idF 07/2012

Wir bestätigen hiermit versicherungsgültig, dass wir für das oben näher bezeichnete Risiko Versicherungsschutz im Sinne des § 9 Abs. 2 lit. a Übernahmegesetz (ÜbG) zur Verfügung stellen und dass die Prämie vollständig bezahlt wurde.

Mit freundlichen Grüßen  
Generali Versicherung AG

# **Anlage V**

**Allgemeine Auftragsbedingungen  
für Wirtschaftstreuhandberufe  
(AAB 2011)**

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2011)

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

## Präambel und Allgemeines

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

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

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

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

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

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

## I. TEIL

### 1. Geltungsbereich

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

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

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

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

### 3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

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

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und Kommunikation

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

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

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

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

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

## 6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

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

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

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

## 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

## 8. Haftung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

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

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

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

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

## 10. Kündigung

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

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

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

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

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

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

## 11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

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

## 12. Honoraranspruch

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

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

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

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

## 13. Honorar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 14. Sonstiges

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

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

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

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

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

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

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

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten

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

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

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

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

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

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

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

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer,

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

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

## II. TEIL

### 18. Geltungsbereich

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

### 19. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

### 20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

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

### 21. Kündigung

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

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

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

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

## 22. Honorar und Honoraranspruch

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

## 23. Sonstiges

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

## III. TEIL

### 24. Geltungsbereich

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

### 25. Umfang und Ausführung des Auftrages

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

### 26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

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

alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

## 27. Kündigung

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

## 28. Honorar und Honoraranspruch

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

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

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

## 29. Sonstiges

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

## IV. TEIL

### 30. Geltungsbereich

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

### 31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

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

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

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

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

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG

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

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

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt

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

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

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

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

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

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