

***Aktionäre der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, deren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt außerhalb von Österreich liegt, werden ausdrücklich auf die Verbreitungsbeschränkungen gemäß Punkt 8. dieser Angebotsunterlage hingewiesen.***

***Shareholders of CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft whose seat, place of residence or habitual abode is outside of Austria shall consider the information on Restriction of Publication set forth in section 8. of this offer document.***

## **FREIWILLIGES ANGEBOT**

**gemäß §§ 4ff Übernahmegesetz („ÜbG“)**

**der**

**UniCredit Bank Austria AG**

**an die Aktionäre der  
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft**

**25. Jänner 2011**

## Zusammenfassung

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

<b>Bieterin</b>	UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, FN 150714p	Punkt 2.1
<b>Zielgesellschaft</b>	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Mechelgasse 1, 1030 Wien, FN 75895 k, ISIN: AT0000641352	Punkt 1
<b>Kaufgegenstand</b>	Bis zu 15.031.823 Aktien der Zielgesellschaft	Punkt 3.1
<b>Kaufpreis</b>	EUR 12,35 pro Aktie	Punkt 3.2
<b>Bedingungen</b>	<p>1) Das Angebot unterliegt der aufschiebenden Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Aktienerwerbes durch die zuständige Kartellbehörde in Österreich vor dem Ende der Annahmefrist.</p> <p>2) Das Angebot unterliegt der auflösenden Bedingung, dass bis zum Ablauf der Annahmefrist keine Änderungen oder Ereignisse eintreten, die dazu führen oder höchstwahrscheinlich dazu führen werden, dass eine Verringerung des konsolidierten Nettovermögens der Zielgesellschaft um mehr als 25% gegenüber dem Finanzbericht zum 30. September 2010 eintritt.</p>	Punkt 4
<b>Annahmefrist</b>	Von 31.01.2011 bis einschließlich 16.02.2011, 15:30 Ortszeit Wien.	Punkt 5.1
<b>Annahme des Angebots</b>	Die Annahme dieses Angebots ist schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Aktionärs zu erklären. Die Annahmeerklärung des Aktionärs gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am dritten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A0MS25 und die Sperre der ISIN AT000641352) vorgenommen wurde und (ii) die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener	Punkt 5.3

	Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.	
<b>Annahme- u. Zahlstelle</b>	UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien	Punkt 5.2
<b>Zuteilungsregelung</b>	<p>Die Annahmeerklärungen dieses Angebots sind verhältnismäßig zu berücksichtigen, wenn Annahmeerklärungen für mehr Beteiligungspapiere abgegeben werden als der Bieter zu erwerben beabsichtigt. In einem solchen Fall ist die Annahmeerklärung jedes Beteiligungspapierinhabers in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem das Teilangebot zur Gesamtheit der zugegangenen Annahmeerklärungen steht.</p> <p>Führt diese Regel zur Verpflichtung, Bruchteile von CALmmo-Aktien zu übernehmen, wird auf die nächste niedrige ganze Zahl von CALmmo-Aktien abgerundet.</p>	Punkt 5.5

## Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage

- 1. Definitionen**
- 2. Angaben zur Bieterin, gemeinsam vorgehende Rechtsträger und Gründe für das Angebot**
  - 2.1 *Angaben zur Bieterin / Ausgangslage*
  - 2.2 *Gemeinsam vorgehende Rechtsträger*
  - 2.3 *Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage*
  - 2.4 *Wesentliche Rechtsbeziehung zur Zielgesellschaft*
- 3. Kaufangebot**
  - 3.1 *Kaufgegenstand*
  - 3.2 *Kaufpreis*
  - 3.3 *Ausschluss der Verbesserung*
  - 3.4 *Kaufpreis in Relation zu historischen Kursen*
  - 3.5 *Bewertung der Zielgesellschaft*
  - 3.6 *Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft*
  - 3.7 *Gleichbehandlung*
- 4. Bedingungen**
  - 4.1 *Aufschiebende und auflösende Bedingungen*
  - 4.2 *Verzicht, Eintritt bzw Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen*
- 5. Annahme und Abwicklung des Angebots**
  - 5.1 *Annahmefrist*
  - 5.2 *Annahme- und Zahlstelle*
  - 5.3 *Annahme des Angebots*
  - 5.4 *Rechtsfolgen der Annahme*
  - 5.5 *Zuteilungsregeln bei Überzeichnung*
  - 5.6 *Zahlung des Kaufpreises und Übereignung*

- 5.7 *Nachfrist („Sell Out“)*
- 5.8 *Abwicklungsspesen*
- 5.9 *Gewährleistung*
- 5.10 *Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten*
- 5.11 *Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses*
- 6. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik**
  - 6.1 *Gründe für das Angebot*
  - 6.2 *Geschäftspolitische Ziele und Absichten*
  - 6.3 *Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen*
  - 6.4 *Transparenz allfälliger Zusagen der Bieterin an Organe der Zielgesellschaft*
- 7. Sonstige Angaben**
  - 7.1 *Finanzierung des Angebots*
  - 7.2 *Steuerrechtliche Hinweise*
  - 7.3 *Anwendbares Recht*
  - 7.4 *Berater der Bieterin*
  - 7.5 *Weitere Auskünfte*
  - 7.6 *Angaben zum Sachverständigen der Bieterin*
- 8. Verbreitungsbeschränkung**
- 9. Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 ÜbG**

## 1. Definitionen

<b>Aktionär</b>	Inhaber von CAImmo-Aktien
<b>Annahme- und Zahlstelle</b>	UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien, FN 150714 p
<b>Annahmefrist</b>	Von 31.01.2011 bis einschließlich 16.02.2011, 15:30 Ortszeit Wien.
<b>Bank Austria Real Invest GmbH</b>	Bank Austria Real Invest GmbH, Lassallestraße 5, 1020 Wien, FN 55454a
<b>Bieterin</b>	UniCredit Bank Austria AG
<b>CAImmo-Aktien</b>	Aktien der Zielgesellschaft (ISIN: AT0000641352)
<b>CAImmo Gruppe</b>	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft und alle Tochtergesellschaften
<b>CAII</b>	CA Immo International AG, Mechelgasse 1, 1030 Wien, FN 248937i
<b>Gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b>	Unicredit S.p.A und alle Konzerngesellschaften des UniCredit-Konzerns, ausgenommen Kapitalanlagegesellschaften
<b>Kaufgegenstand oder kaufgegenständliche Aktien</b>	Bis zu 15.031.823 Aktien der Zielgesellschaft
<b>Kaufpreis</b>	EUR 12,35 pro CAImmo-Aktie
<b>M.A.I.L. Finanzberatung GmbH</b>	M.A.I.L. Finanzberatung Gesellschaft m.b.H, Lassallestraße 5, 1020 Wien, FN 48756a
<b>Unicredit-Konzern</b>	Unicredit S.p.A als Muttergesellschaft der Bieterin, alle Konzerngesellschaften des UniCredit-Konzerns
<b>UniCredit S.p.A.</b>	UniCredit S.p.A., Via Alessandro Specchi, 16, 00186 Rom, eingetragen im Handelsregister Rom zu Nr. 00348170101
<b>WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum AG</b>	WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum Aktiengesellschaft, Donau-City-Straße 1, 1220 Wien, FN 42321m
<b>Zielgesellschaft oder CAImmo oder CAI</b>	CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Mechelgasse 1, 1030 Wien, FN 75895k

## **2. Angaben zur Bieterin, gemeinsam vorgehende Rechtsträger und Gründe für das Angebot**

### *2.1 Angaben zur Bieterin / Ausgangslage*

Bieterin ist die UniCredit Bank Austria AG, eine im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 150714p eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schottengasse 6-8, 1010 Wien. Das Grundkapital der Bieterin beträgt EUR 1.681.033.521,40. Die Bieterin ist seit 2005 Teil des UniCredit-Konzerns mit der UniCredit S.p.A., Rom, als Konzernspitzengesellschaft. Sie ist die kapitalstärkste Bank Österreichs. Innerhalb des UniCredit-Konzerns ist die Bieterin für die Region Zentral- und Osteuropa verantwortlich. Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger sind derzeit mit rund 11,88% an der Zielgesellschaft beteiligt und beabsichtigen mit diesem Teilangebot den Ausbau ihrer Beteiligung auf rund 29%. Es besteht derzeit nicht die Absicht, die Kontrollschwelle von 30% zu überschreiten. Im Falle des erfolgreichen Abschlusses dieses Teilangebots können nur 26% der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte hinkünftig von der Bieterin und der mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger ausgeübt werden (§ 26a ÜbG).

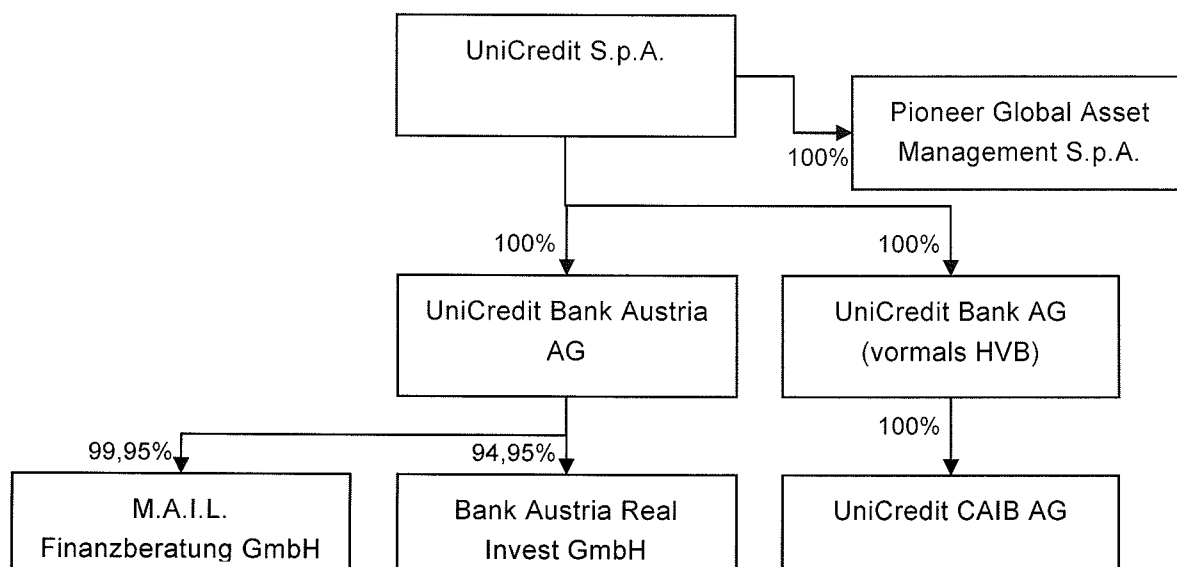
Weitere Informationen über die Bieterin stehen auf der Website der Bieterin ([www.bankaustria.at](http://www.bankaustria.at)) zur Verfügung. Der Geschäftsbericht der Bieterin für das Geschäftsjahr 2009 und das Ergebnis für das erste Halbjahr 2010 sind ebenfalls auf dieser Website verfügbar und können von dieser heruntergeladen werden.

### *2.2 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger*

2.2.1. Gemeinsam vorgehende Rechtsträger iSd § 1 Z 6 ÜbG: Konzerngesellschaften des UniCredit-Konzerns (ausgenommen Kapitalanlagegesellschaften, siehe Punkt 2.2.2).

Unicredit S.p.A als Muttergesellschaft der Bieterin, alle Konzerngesellschaften des UniCredit-Konzerns, wie insbesondere Pioneer Global Asset Management S.p.A., UniCredit Bank AG, UniCredit CAIB AG, Bank Austria Real Invest GmbH und M.A.I.L. Finanzberatung. Die Bieterin weist auf § 7 Z 12 ÜbG hin, wonach Angaben über von der Bieterin kontrollierte Rechtsträger (§ 1 Z 6 ÜbG zweiter Satz) entfallen können, wenn die kontrollierten Rechtsträger für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

Darstellung der wesentlichen gemeinsam vorgehenden Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG:



Quelle: Konzernabschluss der UniCredit S.p.A., der UniCredit Bank Austria AG, der UniCredit Bank AG

2.2.2. Keine gemeinsam vorgehenden Rechtsträger: Kapitalanlagegesellschaften im UniCredit-Konzern, die in Bezug auf die Ausübung der Stimmrechte bezüglich der Aktien der Zielgesellschaft weisungsfrei sind.

Die Kapitalanlagegesellschaften im UniCredit-Konzern, insbesondere Pioneer Investments Austria GmbH, sind keine mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger. Derzeit halten nur jene Kapitalanlagefonds Anteile an der Zielgesellschaft, welche durch Pioneer Investments Austria GmbH verwaltet werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 InvFG ist eine österreichische Kapitalanlagegesellschaft berechtigt, die Rechte aus Vermögenswerten, die zu einem von ihr verwalteten Kapitalanlagefonds gehören, auszuüben; sie handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Anteilinhaber. Sie hat hierbei die Interessen der Anteilinhaber zu wahren, die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters im Sinne des § 84 Abs. 1 AktG anzuwenden und die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sowie die Fondsbestimmungen einzuhalten.

Pioneer Investments Austria GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Pioneer Global Asset Management S.p.A., Mailand, die wiederum eine 100%ige Tochtergesellschaft der UniCredit S.p.A. ist. Pioneer Investments Austria GmbH verwaltet über ihre Kapitalanlagefonds aktuell rund 1,01% des Grundkapitals an der Zielgesellschaft. Da die Bieterin rechtlich nicht in der Lage ist, mit Pioneer Investments Austria GmbH zur Ausübung der Stimmrechte zusammenzuarbeiten, ist die Vermutung des § 1 Z 6 ÜbG widerlegt.

### 2.3 *Beteiligungsbesitz der Bieterin an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage*

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger verfügen über insgesamt 10.438.224 Stück Aktien (inklusive 4 Namensaktien), das sind rund 11,88% des Grundkapitals der Zielgesellschaft.

<b>Gesellschaft</b>	<b>Aktienart</b>	<b>Aktienbestand</b>
UniCredit Bank Austria AG	Namensaktie <sup>1</sup>	4
UniCredit Bank Austria AG	Stammaktie	10.394.020
M.A.I.L. Finanzberatung Gesellschaft m.b.H.	Stammaktie	200
Bank Austria Real Invest Gesellschaft m.b.H.	Stammaktie	44.000
<b>Gesamtanzahl Aktien</b>		<b>10.438.224</b>
Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft		11,88%

<sup>1</sup> Die Inhaber der vier Namensaktien sind gemäß Satzung der Zielgesellschaft berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden.

UniCredit Bank AG fungiert als Market Maker, sodass die von UniCredit Bank AG seit 3. Dezember 2010 durchgeführten Transaktion in Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft gemäß § 16 Abs 4 Z 1 ÜbG nicht dem Handelsverbot des § 16 ÜbG unterliegen. Zum 11.01.2011 hielt die UniCredit Bank AG 7.335 Stück Aktien der Zielgesellschaft in ihren Handelsbüchern. Die Zielgesellschaft hält derzeit keine eigenen Aktien. Es gibt keine anderen Aktionäre/Aktionärsgruppen, die derzeit einen Anteilsbesitz von mehr als 5% gemeldet haben.

#### 2.4 Wesentliche Rechtsbeziehung zur Zielgesellschaft

Folgende Mitarbeiter der Bieterin gehören dem Aufsichtsrat der Zielgesellschaft an:

<b>Name</b>	<b>Funktion bei Bieterin</b>	<b>Funktion bei Zielgesellschaft</b>
Mag. Helmut Bernkopf	Mitglied des Vorstandes	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mag. Reinhard Madlencnik	Geschäftsbereichsleiter „Immobilien“	Mitglied des Aufsichtsrates

Zwischen Mitarbeitern der gemeinsam vorgehenden Rechtsträger und der Zielgesellschaft bestehen folgende Rechtsbeziehungen.

Dr. Bruno Ettenauer, der Vorstandsvorsitzende der Zielgesellschaft, ist Mitglied des Aufsichtsrats der Bank Austria Real Invest GmbH sowie Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden der WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum AG und hält somit Organfunktionen in Konzerngesellschaften der Bieterin.

Die Bieterin, bzw. die mit dieser verbundene UniCredit Gruppe ist die Hausbank der CAImmo Gruppe. Die CAImmo Gruppe wickelt den größten Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie einen Teil der Kreditfinanzierungen mit der Bieterin ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser.

Der Saldo aus den offenen Forderungen und Verbindlichkeiten der Zielgesellschaft gegenüber der Bank Austria/UniCredit Gruppe betrug zum 30. September 2010 EUR - 380,9 Mio. (31. Dezember 2009: EUR - 150 Mio.). Darüber hinaus bestehen Zinsswapgeschäfte mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe mit einem Fair Value per 30. September 2010 von EUR 132,4 Mio. (31. Dezember 2009: EUR 79,4 Mio.). In den ersten neun Monaten 2010 betrug der Nettozinsaufwand (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen



bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren) EUR 35,2 Mio. (Q1-Q3 2009: EUR 32,6 Mio.).

Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung der Bieterin mit der Zielgesellschaft sind nach Ansicht der Bieterin marktüblich.

### **3. Kaufangebot**

#### *3.1 Kaufgegenstand*

Das Angebot ist, ausgehend vom Wertpapierbestand der Bieterin und der mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger per 3. Dezember 2010 im Ausmaß von 10.438.224 Stück CAImmo-Aktien (excl. Handelsbestand), auf den Erwerb von bis zu 15.031.823 an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen und im Marktsegment Prime Market gehandelten auf Inhaber lautenden Stammaktien der Zielgesellschaft (ISIN AT0000641352), jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von EUR 7,27 gerichtet, die sich nicht im Eigentum der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger befinden. Das entspricht einem Anteil von knapp 17,1 % des gesamten Grundkapitals der Zielgesellschaft. Bei erfolgreichem Abschluss dieses Teilangebots würde die Bieterin 25.470.047 Stück CAImmo-Aktien, das sind rund 29% des Grundkapitals der Zielgesellschaft, halten.

#### *3.2 Kaufpreis*

Die Bieterin bietet den Inhabern von CAImmo-Aktien an, CAImmo-Aktien zu einem Preis von EUR 12,35 pro Aktie nach Maßgabe und Bestimmungen dieses Angebotes zu erwerben (der „Kaufpreis“).

Das Angebot ist ein freiwilliges Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG, weshalb die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen kann. Die Bieterin hat sich bei der Festsetzung des Angebotspreises ausschließlich an den in 3.5 dargestellten Bewertungsüberlegungen orientiert.

#### *3.3 Ausschluss der Verbesserung*

Die Bieterin schließt eine nachträgliche Verbesserung dieses Angebots aus.

Gem § 15 ÜbG Abs 1 ÜbG ist eine Verbesserung trotz dieser Erklärung zulässig, wenn ein konkurrierendes Angebot gestellt wird oder die ÜbK eine Verbesserung gestattet.

#### *3.4 Kaufpreis in Relation zu historischen Kursen*

Die Börseneinführung der Zielgesellschaft an der Wiener Börse fand am 20. April 1988 statt. Die letzte Barkapitalerhöhung wurde am 25. April 2007 zum Kurs von EUR 23,25 durchgeführt, die Anzahl der neuen Aktien auf 29.086.200 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien festgelegt.

Der Kaufpreis liegt 18,64 % über dem Schlusskurs für Aktien der Zielgesellschaft an der Wiener Börse (EUR 10,41) vom 2. Dezember 2010, dem Tag vor der Bekanntgabe der Angebotsabsicht.

Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurse der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht in EUR sowie der Prozentsatz, um den der Kaufpreis diese Werte übersteigt (bzw unterschreitet), betragen:

	<b>1 Monat</b>	<b>3 Monate</b>	<b>6 Monate<sup>1</sup></b>	<b>12 Monate</b>	<b>24 Monate</b>
Durchschnittskurs	10,37	10,37	9,74	8,91	7,77
Prämie in %	19,14%	19,14%	26,74%	38,60%	58,99%

Ausgangsbasis: Volumengewichteter Durchschnittskurs der Zielgesellschaft

Quelle: Bloomberg, Schlusskurs vom 2. Dezember 2010, Berechnungen der Bieterin

### 3.5 Bewertung der Zielgesellschaft

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

Der Angebotspreis orientiert sich im Wesentlichen an der Bewertung der CAI im Rahmen der Verschmelzung mit der CAII (Verhältnis von 19:10) bzw. am Angebotspreis der CAII (EUR 6,5). Das Umtauschverhältnis von 19:10 beruht auf Unternehmensbewertungen, welche im August 2010 bei CAII und CAI nach vergleichbaren methodischen Grundsätzen und Vorgangsweisen vorgenommen wurden. Die Bewertungsergebnisse gemäß NAV<sup>2</sup> wurden mit einer Bewertung nach dem Discounted Cash Flow (DCF) - Verfahren überprüft. Der Angebotspreis der CAII von EUR 6,5 wurde von der CAI den Aktionären der CAII im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Angebotes gem. §§ 4 ff Übernahmegesetz, veröffentlicht am 14. April 2010, angeboten und orientierte sich im Wesentlichen am Aktienkurs der CAII der letzten zwölf Monate zuzüglich einer Prämie.

Der Angebotspreis errechnet sich somit mit EUR 12,35 (entspricht einem Abschlag von 31% zum NAV pro Aktie von 17,96 per 30.09.2010).

Darüber hinaus orientiert sich der Angebotspreis an dem Aktienkurs der Zielgesellschaft während der letzten 12 Monate zuzüglich einer Prämie. Die letzten verfügbaren, vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht von Investmentbanken bzw. Finanzinstituten zur Aktie erstellten Analysen geben die in der nachstehenden Tabelle angeführten Kursziele an:

<b>Institut</b>	<b>Datum</b>	<b>Kursziel</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Empfehlung</b>
<i>Goldman Sachs</i>	21/10/2010	10,00	12 Monate	neutral/cautious
<i>UniCredit Research</i>	02/12/2010	10,90	12 Monate	hold
<i>Kempen &amp; Co</i>	28/10/2010	10,30	12 Monate	underweight
<i>SRC Research</i>	29/11/2010	13,00	12 Monate	buy

<sup>1</sup> Der volumengewichtete Durchschnittskurs der letzten 180 Börsentage vor Veröffentlichung der Angebotsabsicht beträgt EUR 9,40, der Angebotspreis von EUR 12,35 liegt um 31,45 % über diesem Kurs

<sup>2</sup> Berechnung der Umtauschverhältnisse gemäß der Nettovermögenswerte der CAII und CAI berechnet nach NAV, EPRA NAV und EPRA NNAV; Median der Umtauschverhältnisse gemäß der drei Berechnungsmethoden: 0,53:1, auf Basis des Medians ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 19:10

DZ Bank AG	26/11/2010	7,90	12 Monate	sell
Erste Bank	01/12/2010	11,50	12 Monate	accumulate
HSBC	15/07/2010	12,00	12 Monate	overweight
CA Cheuvreux	07/07/2010	15,30	12 Monate	select list
Durchschnittliches Kursziel		11,36		

Quelle: Bloomberg

Der Angebotspreis von EUR 12,35 liegt um rund 16,51 % über dem auf Bloomberg am 2. Dezember 2010 veröffentlichtem Preisziel für die Zielgesellschaft von EUR 10,60 und um 8,69 % über dem Durchschnitt der Analysen der Investmentbanken bzw. Finanzinstitute.

### 3.6 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

Die wesentlichen Finanzkennzahlen der letzten drei (Konzern-) Jahresabschlüsse der Zielgesellschaft lauten (in EUR):

	<b>Q1- 3/2010</b>	<b>Q1- 3/2009</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Höchstkurs <sup>3</sup>	10,70	10,60	11,88	15,88	25,15
Tiefstkurs <sup>2</sup>	7,01	2,35	2,35	3,15	13,20
Gewinn pro Aktie (EPS)	0,15	-0,91	-0,89	-2,73	0,67
Dividende pro Aktie	n.A.	n.A.	n.A.	n.A.	n.A.
Buchwert pro Aktie <sup>4</sup>	17,96	17,87	17,87	18,92	22,04
EBITDA	100,4	115,8	141,9	137,8	90,7
EBIT	134,6	-6,1	3,0	-152,6	151,5
EGT	26,6	-121,1	-134,5	-295,4	106,2
oCF	81,4	94,4	120,5	114,6	83,4
EK-Entwicklung	1.596,0	1.729,2	1.729,2	1.854,7	2.265,5

Quelle: Veröffentlichte Jahres- und Quartalsfinanzberichte der CAImmo

### 3.7 Gleichbehandlung

Die Bieterin bestätigt, dass der Kaufpreis für alle Aktionäre gleich ist.

Die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger dürfen bis zum Ende der Annahmefrist keine rechtsgeschäftliche Erklärungen abgeben, die auf den Erwerb von

<sup>3</sup> Höchst-/Tiefstkurs gemäß der Geschäftsberichte der Gesellschaft für die jeweilige Berichtsperiode

<sup>4</sup> Buchwert je Aktie = Net Asset Value (NAV) je Aktie = Konzern Eigenkapital laut IFRS abzüglich Anteile im Fremdbesitz dividiert durch Anzahl der Aktien am Bilanzstichtag, Angaben per Q3/2010

Aktien zu besseren Bedingungen als im Angebot gerichtet sind, es sei denn, die Bieterin verbessert das Angebot oder die ÜbK gestattet aus wichtigem Grund eine Ausnahme.

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

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

Erwerben die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Annahmefrist Aktien und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist die Bieterin nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Aktionären, die das Angebot angenommen haben, zur Zahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet.

Dies gilt nicht, soweit die Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehende Rechtsträger Anteile der Zielgesellschaft bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwerben oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG; „Squeeze-out“) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

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

## **4. Bedingungen**

### *4.1 Aufschiebende und auflösende Bedingungen*

Das Angebot unterliegt folgenden Bedingungen:

- 4.1.1 Das Angebot unterliegt der aufschiebenden Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Aktienerwerbes durch die zuständige Kartellbehörde in Österreich vor dem Ende der Annahmefrist.
- 4.1.2 Das Angebot unterliegt der auflösenden Bedingung, dass bis zum Ablauf der Annahmefrist keine Änderungen oder Ereignisse eintreten, die dazu führen oder höchstwahrscheinlich dazu führen werden, dass eine Verringerung des konsolidierten Nettovermögens der Zielgesellschaft um mehr als 25% gegenüber dem Finanzbericht zum 30. September 2010 eintritt.

Der Eintritt bzw. endgültige Nichteintritt der jeweiligen oben genannten Bedingungen wird von der Bieterin unverzüglich in den unter Punkt 5.11 genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben.

#### 4.2 *Verzicht, Eintritt bzw Nichteintritt der Bedingungen*

Die Bieterin behält sich vor, auf einzelne Bedingungen zu verzichten, womit diese als eingetreten gelten.

Die Bieterin wird einen Verzicht auf Bedingungen, den Eintritt bzw endgültigen Nichteintritt jeder Bedingung unverzüglich in den unter Punkt 5.11 genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben.

### **5. Annahme und Abwicklung des Angebots**

#### 5.1 *Annahmefrist*

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 13 Börsenstage. Das Angebot kann daher vom 31.01.2011 bis einschließlich 16.02.2011, 15.30 Uhr, Ortszeit Wien, angenommen werden.

Gem § 19 Abs 1 c ÜbG verlängern sich die Annahmefristen durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots automatisch für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot, sofern die Bieterin nicht den Rücktritt von diesem Angebot erklärt hat.

Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist gem § 19 Abs 1b ÜbG zu verlängern.

#### 5.2 *Annahme- und Zahlstelle*

Die Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung wird von der Bieterin selbst durchgeführt.

UniCredit Bank Austria AG  
Schottengasse 6-8  
1010 Wien

#### 5.3 *Annahme des Angebots*

Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG können dieses Angebot nur durch schriftliche Erklärung der Annahme des Angebots für eine bestimmte Zahl von Aktien, die in jedem Fall in der Annahmeerklärung anzugeben ist, gegenüber der jeweiligen Depotbank annehmen. Die kaufgegenständlichen Aktien sind von der Depotbank bei der Zahlstelle samt Kupon Nr. 20 einzureichen. Die Depotbank leitet diese Annahme des Angebots (die "Annahmeerklärung") unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtanzahl der Aktien jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, umgehend an die Annahme- und Zahlstelle weiter und wird die eingereichten Aktien mit der ISIN AT0000641352 vom Zeitpunkt des Einlangens der Mitteilung über die Annahme des Angebots sowie der Einbuchung als "CA Immobilien Anlagen AG - zum Verkauf eingereichte Aktien" gesperrt halten.

Die Annahme- und Zahlstelle hat bei der OeKB für die zum Verkauf eingereichten Aktien die ISIN AT0000A0MS25 "CA Immobilien Anlagen AG – zum Verkauf eingereichte Aktien" beantragt. Bis zur Übertragung des Eigentums an den zum Verkauf eingereichten Aktien verbleiben die in der Annahmeerklärung angegebenen Aktien (wenngleich mit anderer ISIN)

im Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs; 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 dritten Börsetag nach Ablauf der Annahmefrist (i) die Umbuchung (das ist die Einbuchung der ISIN AT0000A0MS25 und die Sperre der ISIN AT000641352) 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.

#### *5.4 Rechtsfolgen der Annahme*

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über die verkauften Aktien zwischen dem annehmenden Aktionär und der Bieterin nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande.

#### *5.5 Zuteilungsregel bei Überzeichnung*

Im Rahmen eines Teilangebots bestimmt § 20 ÜbG, dass die Annahmeerklärungen verhältnismäßig zu berücksichtigen sind, wenn Annahmeerklärungen für mehr Beteiligungspapiere abgegeben werden als der Bieter zu erwerben beabsichtigt. In einem solchen Fall ist die Annahmeerklärung jedes Beteiligungspapierinhabers in dem Verhältnis zu berücksichtigen, in dem das Teilangebot zur Gesamtheit der zugegangenen Annahmeerklärungen steht.

Im Konkreten: Dieses freiwillige Angebot richtet sich auf 15.031.823 Stück CAImmo-Aktien. Wird das Angebot aber für beispielsweise insgesamt 18.789.779 Stück Beteiligungspapiere angenommen (25% mehr, als die Bieterin erwerben möchte), so ergibt sich in diesem Beispielfall die Zuteilungsquote aus dem Quotienten von kaufgegenständlichen Aktien (15.031.823 Stück) und der Anzahl an eingelieferten Aktien (z.B. 18.789.779 Stück), im Beispiel daher 1:0,8. In der Folge werden daher von jedem annehmenden Beteiligungspapierinhaber 80% der Aktien berücksichtigt, für die er eine Annahmeerklärung abgegeben hat. Hat ein Aktionär etwa das Angebot für 100 Stück Aktien angenommen, wird seine Annahme nur für 80 Stück berücksichtigt.

Führt diese Regel zur Verpflichtung, Bruchteile von CAImmo-Aktien zu übernehmen, wird auf die nächste niedrige ganze Zahl von CAImmo-Aktien abgerundet. Damit wird sichergestellt, dass die angebotsgegenständliche Aktienzahl nicht überschritten wird.

#### *5.6 Zahlung des Kaufpreises und Übereignung*

Der Kaufpreis wird den Aktionären, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn Börsetage nach der unbedingten Verbindlichkeit des Angebots Zug um Zug gegen Übertragung der Aktien ausbezahlt. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots wird der Kaufpreis daher spätestens am 02.03.2011 ausbezahlt, soweit die Annahmefrist für das Angebot nicht verlängert wird.

### 5.7 *Nachfrist („Sell Out“)*

Eine Nachfrist wird nicht gesetzt.

### 5.8 *Abwicklungsspesen*

Die Bieterin übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebots unmittelbar in Zusammenhang stehenden angemessenen Kosten und Gebühren wie Kundenprovisionen, Spesen etc. Die Depotbanken werden gebeten, sich wegen der Erstattung der Kundenprovisionen mit der Zahlstelle in Verbindung zu setzen.

Allenfalls darüber hinausgehende Spesen, Steuern oder Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige Abgaben sind von jedem Aktionär der CAImmo selbst zu tragen.

### 5.9 *Gewährleistung*

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

### 5.10 *Rücktrittsrecht der Aktionäre bei Konkurrenzangeboten*

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Aktionäre gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten.

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

### 5.11 *Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses*

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

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

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

### 6.1 *Gründe für das Angebot*

An der Börse notierte österreichische Immobiliengesellschaften werden im europäischen Vergleich mit einem deutlich größeren Abschlag zum Net Asset Value gehandelt. Die Bieterin erwartet eine Annäherung der österreichischen Immobilienbewertungen an den europäischen Durchschnitt. Die Zielgesellschaft ist der Bieterin aufgrund der bereits vorhandenen Beteiligung bekannt. Die strategischen Möglichkeiten der Zielgesellschaft

scheinen umsetzbar zu sein. Das Investitionsvolumen ist im Vergleich zu anderen möglichen Zielunternehmen geringer, da bereits eine Beteiligung besteht.

## 6.2 *Geschäftspolitische Ziele und Absichten*

Grundsätzlich sind aus der Sicht der Bieterin keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit erforderlich. Durch den Erwerb der Europolis bietet CA Immo ihren Aktionären ein in seiner Ertragskraft gestärktes Bestandsportfolio, welches sich mit den wachstumsstarken Developmentaktivitäten in Deutschland ergänzt. Für positiv befunden werden seitens der Bieterin die angestrebten selektiven Veräußerungen von Immobilien, wodurch sich die Möglichkeit zur Reduzierung des Verschuldensgrads und zur Steigerung der Eigenkapitalquote ergibt.

Die Bieterin geht von einer spürbaren Erholung der Rahmenbedingungen in den für die Zielgesellschaft relevanten Märkten sowie dem Überschreiten der Talsohle der Bewertungsniveaus hinsichtlich der Liegenschaften aus. In diesem Fall sollte sich das aktuelle Bewertungsniveau an der Börse dem seitens der Gesellschaft veröffentlichten Net Asset Value annähern.

## 6.3 *Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen*

Bei der Bieterin bestehen keine Pläne für Änderungen hinsichtlich der künftigen Geschäftstätigkeit und Strategie der Zielgesellschaft. Es sind seitens der Bieterin insbesondere keine Änderungen im Hinblick auf den Sitz der Zielgesellschaft, den Standort wesentlicher Unternehmensteile, die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, die Arbeitnehmer und deren Vertretungen, die Mitglieder der Geschäftsführungsorgane oder wesentliche Änderungen der Beschäftigungsbedingungen im Zusammenhang mit diesem Angebot beabsichtigt.

Die Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft genießen das volle Vertrauen der Bieterin. Die Bieterin ist daher bemüht, sicherzustellen, dass die gegenwärtigen Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft auch nach Durchführung dieses Angebots in ihren Positionen tätig bleiben.

Die erfolgte Aufstockung der Beteiligung der Bieterin an der Zielgesellschaft hat keine Auswirkungen auf die Größe und Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft.

Der unternehmerische Erfolg der Zielgesellschaft hängt wesentlich von der Qualität, dem Einsatz und der Kreativität ihrer Mitarbeiter ab. Daher liegt der Bieterin an einer langfristigen Bindung der Mitarbeiter an Zielgesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Die Bieterin hat auch nicht die Absicht, auf die Kündigung der Beschäftigungsverhältnisse von Arbeitnehmern der Zielgesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften oder auf die Änderung der Beschäftigungsbedingungen infolge des Angebots hinzuwirken.

Infolge dieses Angebots sind keine Änderungen der künftigen Geschäftstätigkeit der Bieterin, insbesondere im Hinblick auf deren Sitz und den Standort wesentlicher Unternehmensteile, die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, die Arbeitnehmer, die Mitglieder der Geschäftsführungsorgane oder Änderungen der Beschäftigungsbedingungen beabsichtigt.



Die Bieterin weist darauf hin, dass in den von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft gem § 14 ÜbG noch zu veröffentlichenden Äußerungen auch auf die voraussichtlichen Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Schicksal von Standorten) einzugehen ist.

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

Weder die Bieterin noch mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben verbleibenden oder ausscheidenden Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit diesem Angebot vermögenswerte Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

### **7. Sonstige Angaben**

#### 7.1 *Finanzierung des Angebots*

Ausgehend von einem Kaufpreis von EUR 12,35 pro Aktie ergibt sich für die Bieterin unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten ein Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot von rd. EUR 186 Mio.

Die Bieterin verfügt über ausreichend liquide Mittel für die Finanzierung des Erwerbs aller vom Angebot umfassten Aktien und hat sichergestellt, dass diese zur Erfüllung des Angebots rechtzeitig zur Verfügung stehen.

#### 7.2 *Steuerrechtliche Hinweise*

Die Bieterin trägt lediglich die Transaktionskosten, insbesondere die Kosten der Annahme- und Zahlstelle. Ertragssteuern und andere Steuern, die nicht als Transaktionskosten zu werten sind, werden von der Bieterin nicht übernommen (siehe dazu auch Punkt 5.8).

#### 7.3 *Anwendbares Recht*

Das öffentliche Kaufangebot sowie die aufgrund dieses Angebots abgeschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge unterliegen österreichischem Recht.

#### 7.4 *Berater der Bieterin*

Als Berater der Bieterin sind tätig:

- als Sachverständiger gem § 9 ÜbG: Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wagramer Straße 19, IZD-Tower, 1220 Wien
- als Rechtsberater: Weber Maxl & Partner Rechtsanwälte GmbH, Rathausplatz 4, 1010 Wien

#### 7.5 *Weitere Auskünfte*

Für weitere Auskünfte stehen zur Verfügung:

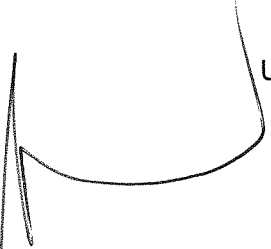
- UniCredit Bank Austria AG / Corporate Relations  
Lassallestrasse 5, A-1020 Wien, Österreich  
Günther Stromenger, Head of Corporate Relations  
Tel: +43 (0) 50505 87230  
Fax: +43 (0) 50505 8987230  
e-mail: [investor.relations@unicreditgroup.at](mailto:investor.relations@unicreditgroup.at)  
Internet: <http://ir.bankaustria.at>

Die Depotbanken erhalten betreffend die Abwicklung des Angebots eine gesonderte Information.

#### 7.6 Angaben zum Sachverständigen der Bieterin

Die Bieterin hat Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. zum Sachverständigen gem § 9 ÜbG bestellt.

Wien, am 25. Jänner 2011

  
UniCredit Bank Austria AG

---

Willibald Cernko  
Vorsitzender des Vorstandes

  
Massimiliano Fossati  
Mitglied des Vorstandes

## 8. 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 ist 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 Angebots oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist.

Aktionäre, 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 Angebots außerhalb der Republik Österreich.

Unless in compliance with applicable laws this Offer document or any other documents related to this Offer may not be published, sent, distributed or made available outside of the Republic of Austria. The Bidder shall not incur any liability whatsoever for a breach of the aforementioned 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. Furthermore, 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.

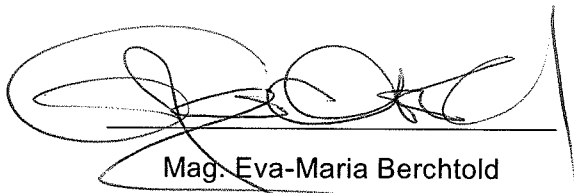
Holders of the Shares in the Target Company who come into possession of the Offer Document outside the Republic of Austria and/or who wish to accept the Offer outside the Republic of Austria are strongly advised to inform themselves with regard to the applicable legal provisions and to observe these provisions. The Bidder does not assume any liability in connection with the acceptance of the Offer outside the Republic of Austria.

## 9. Bestätigung des Sachverständigen gem § 9 ÜbG

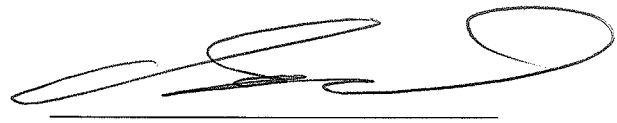
Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfung gem § 9 ÜbG konnten wir feststellen, dass das freiwillige Angebot der UniCredit Bank Austria AG an die Inhaber der Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

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

Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Mag. Eva-Maria Berchtold  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Gerhard Schwartz  
Wirtschaftsprüfer

Wien, am 25. Jänner 2011