

An die  
Übernahmekommission  
p.A. Wiener Börse AG  
Seilergasse 8/3  
1010 Wien

RMI / HEI  
Report Independent Expert  
TOC.doc  
28. Jänner 2011

**BERICHT**  
**des Sachverständigen**  
**gem. §§ 13 ff Übernahmegesetz**  
**der**  
**CA IMMOBILIEN ANLAGEN AKTIENGESELLSCHAFT**  
**als Zielgesellschaft des Übernahmeangebotes der**  
**UNICREDIT BANK AUSTRIA AG**

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>1. AUFTRAG</u></b>	<b>4</b>
<b><u>2. AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG UND UNABHÄNGIGKEIT</u></b>	<b>4</b>
<b><u>3. ÜBERNAHMEANGEBOT</u></b>	<b>4</b>
<b><u>4. BEURTEILUNG DER ANGEBOTSUNTERLAGE</u></b>	<b>5</b>
4.1. FORMALE BEURTEILUNG DER ANGEBOTSUNTERLAGE	5
4.1.1. PRÜFUNG DER VOLLSTÄNDIGKEIT DER ANGEBOTSUNTERLAGE	5
4.2. BEDINGUNGEN DES ANGEBOTES	8
4.3. FRISTEN	9
4.4. TRANSAKTIONEN IN BETEILIGUNGSPAPIEREN DER ZIELGESELLSCHAFT GEM § 16 ABS. 2 ÜBG	9
4.5. ERMITTLUNG DES ANGEBOTSPREISES	10
<b><u>5. BEURTEILUNG DES ANGEBOTSPREISES</u></b>	<b>12</b>
5.1. DIE VERSCHMELZUNG DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG MIT DER CA IMMO INTERNATIONAL AG	12
5.2. VERKEHRSWERTE DER IMMOBILIEN	13
5.2.1. BEWERTUNGSMETHODE	13
5.2.2. BEWERTUNGSPARAMETER	13
5.3. BEWERTUNG NACH DEM NAV VERFAHREN	13
5.3.1. BEWERTUNGSMETHODE	13
5.3.2. NAV UND NNAV DER CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	14
5.3.3. ABWEICHUNGEN ZWISCHEN BÖRSEWERT UND NAV	14
5.4. MULTIPLIKATOREN VERGLEICHBARER BÖRSENOTIERTER UNTERNEHMEN	16
5.5. MULTIPLIKATOREN VON VERGLEICHBAREN TRANSAKTIONEN	16
5.6. EINSCHÄTZUNG DURCH ANALYSTEN	17
<b><u>6. ÄÜBERUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES</u></b>	<b>18</b>
6.1. ÄÜBERUNG DES VORSTANDS	18
6.2. ÄÜBERUNG DES AUFSICHTSRATS	23
<b><u>7. VOM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT DER ZIELGESELLSCHAFT GEHALTENE AKTIEN</u></b>	<b>24</b>
<b><u>8. BEURTEILUNG DER ÄÜBERUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES</u></b>	<b>24</b>
<b><u>9. ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG</u></b>	<b>24</b>

## Abkürzungsverzeichnis

<b>Abkürzung</b>	<b>Definition</b>
Abs	Absatz
AktG	Aktiengesetz
Bieterin	UniCredit Bank Austria AG
BörseG	Börsegesetz
CAI	CA Immobilien Anlagen AG
CAII	CA Immo International AG
CEE	Zentral- und Osteuropa
EBIT	Earnings before interest and tax
EBITDA	Earnings before interest tax and depreciation
EPRA	European Public Real Estate Association
EU	Europäische Union
EUR	EURO
FN	Firmenbuchnummer
GUS	Gemeinschaft Unabhängiger Staaten
ISIN	International Securities Identification Number
iVm	in Verbindung mit
KMG	Kapitalmarktgesetz
KWT	Kammer der Wirtschaftstreuhänder
Mio	Million
Mrd	Milliarden
NAV	Net Asset Value
NNNAV	Triple Net Asset Value
rd	rund
ÜbG	Übernahmegesetz
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UniCredit	UniCredit Bank Austria AG
P/E	Price / Earnings
PwC	PwC PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
WKN	Wertpapierkennnummer
Z	Ziffer
Zielgesellschaft	CA Immobilien Anlagen AG
Zshg	Zusammenhang

**Bericht des Sachverständigen gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz der CA Immobilien Anlagen AG als Zielgesellschaft des Übernahmeangebotes der UniCredit Bank Austria AG**

**1. Auftrag**

Die PwC PricewaterhouseCoopers GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Erdbergstraße 200, 1030 Wien, FN 226710y (im Folgenden „PwC“ oder „Sachverständiger des Bieters“) wurde am 9. Dezember 2010 vom Vorstand der

**CA Immobilien Anlagen AG**

(im Folgenden auch „Zielgesellschaft“ oder auch „CAI“)

beauftragt, als Sachverständiger im Sinne des § 13 ff ÜbG tätig zu werden und demgemäß die Zielgesellschaft während des gesamten Übernahmeverfahrens zu beraten und die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu prüfen, das Übernahmeangebot der UniCredit Bank Austria AG („Bieterin“) zu beurteilen und darüber gemäß § 14 Abs. 2 ÜbG einen schriftlichen Bericht zu erstatten. Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat unserer Bestellung und Beauftragung mit Beschluss vom 16. Dezember 2010 zugestimmt.

**2. Auftragsdurchführung und Unabhängigkeit**

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

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 EUR 7,3 Mio. für eine einjährige Versicherungsperiode abdeckt, liegt vor (Anhang 1).

Für die Durchführung des Auftrages gelten die „PwC-Auftragsbedingungen“ sowie die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe 2010“, herausgegeben von der Kammer der Wirtschaftstreuhandberufe, die diesem Bericht als Anlage 2 beigegeben sind.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates 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.

**3. Übernahmeangebot**

Die Bieterin hat am 2. Dezember 2010 die Absicht öffentlich bekannt gegeben, ein Übernahmeangebot für bis zu 15.031.823 Stückaktien (ISIN: AT0000641352) der Zielgesellschaft, die etwa 17,11% des Grundkapitals der CA Immobilien Anlagen AG entsprechen, zu legen.

Die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger halten direkt und indirekt per 3. Dezember 2010 insgesamt 10.438.224 Aktien (inklusive 4 Namensaktien) an der Zielgesellschaft, dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 11,88%. Die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger beabsichtigen ihre Beteiligung an der Zielgesellschaft auf rund 29% auszubauen. Die Kontrollschwelle von 30% wird somit nicht überschritten. Gem § 26a ÜbG können bei Erlangung einer Beteiligung, die mehr als 26% aber weniger als 30% der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte vermittelt, von der Bieterin und den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern nur 26% der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte ausgeübt werden.

Per 3. Dezember 2010 befinden sich 77.417.832 Aktien im Streubesitz, dies entspricht einer Beteiligung des Streubesitzes am Grundkapital von 88,12%. Es gibt keinen weiteren Aktionär, der mit mehr als 5% an der Zielgesellschaft beteiligt ist.

Die Bieterin weist in ihrer Angebotsvorlage darauf hin, dass sie als Market Maker fungiert; dh die von der UniCredit durchgeführten Transaktionen in Beteiligungspapieren der CAI unterliegen gem. § 16 ÜbG nicht dem Handelsverbot. Der Handelsbestand der UniCredit am 11.1.2011 betrug laut der Angebotsunterlage 7.335 Stück Aktien der CAI.

Bei dem Angebot handelt es sich daher um ein freiwilliges öffentliches Angebot gemäß §§ 4 ff ÜbG.

Der von der Bieterin angebotene Preis beträgt EUR 12,35 je Aktie.

Die Frist zur Annahme dieses Angebotes beginnt am 31. Jänner 2011 und endet am 16. Februar 2011.

Gemäß § 14 Abs 1 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 zu veröffentlichen.

## **4. Beurteilung der Angebotsunterlage**

### **4.1. Formale Beurteilung der Angebotsunterlage**

Als Sachverständiger der Zielgesellschaft haben wir zunächst die formale Vollständigkeit des Angebotes gem § 7 ÜbG beurteilt und geprüft, ob die erforderlichen Mindestangaben enthalten sind und daher das Angebot den gesetzlich vorgegebenen Inhalt (§ 3 Z 2 ÜbG) hat.

#### **4.1.1. Prüfung der Vollständigkeit der Angebotsunterlage**

§ 7 Z 1 ÜbG: Die Angebotsunterlage enthält den gesamten Inhalt des Angebots.

§ 7 Z 2 ÜbG: Die Angebotsunterlage beinhaltet die Angaben über Rechtsform, Firma, Sitz und Geschäftsführung des Bieters, wie wir sie anhand von Eintragungen im Firmenbuch überprüft haben.

- § 7 Z 3 ÜbG: Das Angebot richtet sich auf den Kauf von insgesamt bis zu 15.031.823 der an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen, auf Inhaber lautenden Stückaktien (ISIN: AT0000641352) der Zielgesellschaft, die etwa 17,11% des Grundkapitals der Zielgesellschaft entsprechen, und anderen Personen als der Zielgesellschaft oder der Bieterin gehören. Die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger halten bereits insgesamt 10.438.224 Aktien der Zielgesellschaft, dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 11,88%.
- § 7 Z 4 ÜbG: Der Angebotspreis beträgt EUR 12,35 je Stückaktie der Zielgesellschaft und wird in bar geleistet.
- Da es sich bei diesem Angebot um ein freiwilliges Angebot gem § 4 ÜbG handelt, gelten die Preisbildungsregeln des § 26 ÜbG nicht.
- § 7 Z 5 ÜbG: Die Bieterin hat keine Bedingung bezüglich Mindestannahmeschwelle in das Angebot aufgenommen. Das Angebot beinhaltet eine Höchstannahmeschwelle und eine Regelung, wie im Falle einer Überzeichnung des Angebotes Annahmen an die Aktionäre zugeteilt werden.
- § 7 Z 6 ÜbG: Die Bieterin weist in ihrer Angebotsvorlage darauf hin, dass sie als Market Maker fungiert; dh die von der UniCredit durchgeführten Transaktionen in Beteiligungspapieren der CAI unterliegen gem. § 16 ÜbG nicht dem Handelsverbot. Der Handelsbestand der UniCredit am 11.1.2011 betrug laut Angebot 7.335 Stück Aktien der CAI.
- Diese Angaben wurden von uns nicht überprüft.
- § 7 Z 7 ÜbG: Das Angebot unterliegt der aufschiebenden Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Aktienerwerbs durch die zuständige Kartellbehörde in Österreich vor dem Ende der Angebotsfrist.
- Das Angebot ist weiters an die auflösende Bedingung geknüpft, dass bis zum Ende der Annahmefrist keine Änderungen, Ereignisse oder Vorfälle oder sonstigen Auswirkungen 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.
- § 7 Z 8 ÜbG: Die Bieterin hat in ihrem Angebot dargelegt, welche weiteren strategischen Ziele sie bezüglich Geschäftspolitik der Zielgesellschaft anstrebt.

- § 7 Z 9 ÜbG: Die Annahmefrist beträgt 13 Börsetage. Sie läuft vom 31. Jänner 2011 bis 16. Februar 2011 und liegt im Rahmen der gesetzlichen Bandbreite von 2 bis 10 Wochen.
- Die Adressaten des Übernahmeangebotes werden ausdrücklich auf § 19 Abs. 1c ÜbG hingewiesen, wonach sich bei Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebots die Annahmefrist automatisch so lange verlängert, dass sie noch mindestens zwei Wochen zu umfaßt. Das vorliegende Angebot darf nicht vor Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebotes enden.
- Die Bieterin weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass sie sich im Fall der Veröffentlichung eines konkurrierenden Angebotes das Recht vorbehält, von diesem Angebot zurückzutreten.
- § 7 Z 10 ÜbG: Da es sich im vorliegenden Fall um ein Barangebot handelt, entfallen die Angaben zu im Tausch angebotenen Wertpapieren gem. § 7 KMG und § 74 ff BörseG.
- § 7 Z 11 ÜbG: Die Bedingungen der Finanzierung des Angebots durch die Bieterin sind in der Angebotsunterlage dargestellt.
- § 7 Z 12 ÜbG in  
Zshg mit  
§ 1 Z 6 ÜbG: Die Muttergesellschaft der Bieterin, UniCredit S.p.A., und ihre Konzerngesellschaften (ausgenommen Kapitalanlagegesellschaften), insbesondere UniCredit Bank AG, München, sind aufgrund von § 23 ÜbG mit der Bieterin gemeinsam vorgehende Rechtsträger. Die Kapitalanlagegesellschaften im UniCredit Konzern, insbesondere Pioneer Investments Austria GmbH, sind keine mit der Bieterin gemeinsam vorgehenden Rechtsträger.
- § 7 Z 13 ÜbG in  
Zshg mit  
§ 27a ÜbG: Die Satzung der Zielgesellschaft enthält keine Übernahmehindernisse, die gem § 27a ÜbG durchbrochen werden.
- § 7 Z 14 ÜbG: Im Angebot ist angeführt, dass durch die schriftliche Annahme des Angebotes ein aufschiebend bedingter Aktienkaufvertrag nach österreichischem Recht zustande kommt. Der Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Wien-Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

#### 4.2. Bedingungen des Angebotes

§ 8 ÜbG: Das Angebot beinhaltet folgende aufschiebende und auflösende Bedingung:

Das Angebot unterliegt der aufschiebenden Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Aktienerwerbs durch die zuständige Kartellbehörde in Österreich vor dem Ende der Angebotsfrist.

Das Angebot ist an die auflösende Bedingung geknüpft, dass bis zum Ende der Annahmefrist keine Änderungen, Ereignisse oder Vorfälle oder sonstigen Auswirkungen 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.

Die Bieterin behält sich jedoch das Recht vor, auf die auflösende Bedingung zu verzichten.

Die Bedingung erscheint sachlich gerechtfertigt. Aus der historischen Entwicklung erscheint es sehr unwahrscheinlich, dass es bei einem gewöhnlichen Geschäftsverlauf zu einer Verringerung des konsolidierten Nettovermögens der Zielgesellschaft um mehr als 25% gegenüber dem Finanzbericht zum 30. September 2010 kommt.

Die Bieterin kann die Erfüllung der Bedingung nicht nach freiem Ermessen beeinflussen.

### **4.3. Fristen**

§ 19 Abs. 1 ÜbG: Die Annahmefrist beträgt 13 Börsetage und liegt damit in der gesetzlich zulässigen Bandbreite von 2 bis 10 Wochen. Die Bekanntgabe des Ergebnisses des Übernahmeangebots ist unverzüglich nach Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist vorgesehen.

Die Bieterin behält sich das Recht vor, die Annahmefrist zu verlängern.

§ 19 Abs. 3 ÜbG: Die Annahmefrist verlängert sich nicht von Gesetzes wegen, da es sich um ein freiwilliges Übernahmeangebot handelt und die Bieterin nicht beabsichtigt mehr als 90% des stimmberechtigten Grundkapitals zu erlangen. Außerdem ist dieses Angebot nicht an eine Bedingung geknüpft, die die Erreichung einer bestimmten Mindestzahl von Beteiligungspapieren erfordert.

§ 20 ÜbG: Die Bieterin erläutert die Zuteilungsregelung gem. 20 ÜbG, die bei einem Teilangebot zur Anwendung kommt. Die Annahmeerklärungen sind verhältnismäßig zu berücksichtigen, wenn Annahmeerklärungen für eine höhere Anzahl an Beteiligungspapieren abgegeben werden, als die UniCredit mit dem vorliegenden freiwilligen Übernahmeangebot bereit ist, anzunehmen.

Die Annahmeerklärungen der Aktionäre sind im Verhältnis zu berücksichtigen, in dem die Gesamtzahl der zugegangenen Annahmeerklärungen zu der Zahl der Aktien, die die Bieterin maximal bereit ist, zu übernehmen (d.h. 15.031.823 Aktien) steht. Bruchteile von Aktienanteilen werden abgerundet. Ein Überschreiten des angestrebten Anteilserwerbes ist damit ausgeschlossen.

### **4.4. Transaktionen in Beteiligungspapieren der Zielgesellschaft gem § 16 Abs. 2 ÜbG**

§ 16 Z 2 und 7 ÜbG: Jede bis zum Ende der - allenfalls verlängerten - Annahmefrist von die Bieterin oder einem gemeinsam vorgehenden Rechtsträger abgegebene Erklärung, kaufgegenständliche Beteiligungspapiere zu besseren als in diesem Angebot angeführten Konditionen zu erwerben, ist als Verbesserung des Angebotes an alle Inhaber von angebotsgegenständlichen Beteiligungspapieren zu werten. Dasselbe gilt für den Fall, dass die Bieterin oder ein gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb von 9 Monaten nach Ende der ursprünglichen oder verlängerten Annahmefrist Aktien gegen eine höhere Gegenleistung erwirbt.

Diese Nachzahlungsverpflichtung umfasst jene Fälle, in denen die Bieterin für Aktien der Zielgesellschaft einen höheren Preis als den Angebotspreis zahlt oder vereinbart, oder bei einer Weiterveräußerung einer kontrollierenden Beteiligung erhält.

Ausdrücklich ausgenommen von der Nachzahlungsverpflichtung sind die Fälle, in denen die Bieterin Anteile an der Zielgesellschaft durch Kapitalerhöhung erwirbt oder im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz eine höhere Gegenleistung gezahlt wird.

#### 4.5. Ermittlung des Angebotspreises

Die Aktien der Zielgesellschaft notieren seit 20. April 1988 an der Wiener Börse. Der damalige Emissionskurs betrug EUR 7,57. Der Angebotspreis liegt somit um 63,14% über dem Emissionskurs, und 18,64% über dem Schlusskurs (EUR 10,41) vom 2. Dezember 2010 (dem Tag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht).

Bisher verfolgte CA Immo eine kontinuierliche Thesaurierungspolitik. Die Gewinne der Gesellschaft wurden jährlich reinvestiert. Bei Entspannung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen plant die Zielgesellschaft jedoch, zukünftig eine Dividende zu bezahlen, deren Höhe sich an der Profitabilität, den Wachstumsaussichten sowie den Kapitalerfordernissen der Gesellschaft orientieren wird.

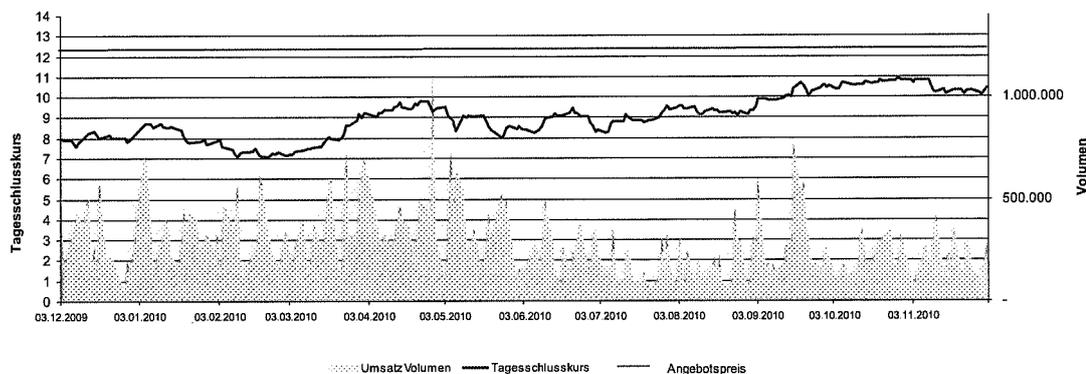
Die gewichteten Durchschnittskurse der letzten 1, 3, 6, und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht lauten:

#### Mit den jeweiligen Handelsvolumina gewichtete durchschnittliche Börsenkurse

	1 Monat	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs	10,37	10,37	9,74	8,91	7,77
Prämie	19,14%	19,14%	26,74%	38,60%	58,99%
Perioden	3.11.2010 - 2.12.2010	3.9.2010 - 2.12.2010	3.6.2010 - 2.12.2010	3.12.2009 - 2.12.2010	3.12.2008 - 2.12.2010

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

CA Immobilien Anlagen AG – Kursentwicklung 3.12.2009 – 2.12.2010



Quelle: Wiener Börse

Der Angebotspreis liegt - wie in der Graphik ersichtlich - deutlich über dem Börsenkurs im Zeitraum vom 3.12.2009 bis zum 2.12.2010.

Der Vorstand der Zielgesellschaft hat im Quartalsbericht zum 30. September 2010 folgende Darstellung veröffentlicht:

*Die Mieterlöse verzeichneten im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2009 einen Rückgang um – 8,1 % auf 123.439,9 TEUR. Wesentliche Ursache für diese Entwicklung war der Wegfall der Mieterlöse aus den im Laufe des Jahres 2009 erfolgten Verkäufen. Insbesondere aufgrund des Rückgangs der Mieteinnahmen kam es zu einem Rückgang des Ergebnisses vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) um – 13,3 %: Der Wert betrug 100.389,6 TEUR gegenüber 115.793,5 TEUR im Vorjahr.*

*Das Ergebnis aus Immobilienverkauf in den ersten neun Monaten 2010 betrug 2.447,4 TEUR (2009: 13.100,9 TEUR) und entfiel fast zur Gänze auf Deutschland. Das Neubewertungsergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2010 35.498,9 TEUR (in den ersten neun Monaten 2009: – 115.309,9 TEUR). Von diesem Ergebnis ist mehr als ein Drittel auf Liegenschaften zurückzuführen, bei denen Verkäufe bereits fix vereinbart sind, jedoch zum Bilanzstichtag rechtlich (z.B. aufgrund ausstehender aufschiebender Bedingungen) noch nicht vollzogen waren. In diesen Fällen wird der im Vertrag vorgesehene Verkaufspreis für die Bewertung herangezogen. Wirtschaftlich gesehen handelt es sich dabei um eine Verschiebung von Verkaufsgewinnen in das Bewertungsergebnis. Bei Vollzug des Verkaufs in der Folgeperiode wird es somit definitionsgemäß zu einem neutralen Verkaufs-Ergebnis kommen.*

*Insgesamt kam es damit aufgrund der oben beschriebenen Faktoren zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von – 6.053,8 TEUR in den ersten neun Monaten 2009 auf 134.564,6 TEUR in den ersten neun Monaten 2010.*

*Mit 12.628,9 TEUR konnte ein positives Periodenergebnis erzielt werden (2009: – 126.976,2 TEUR).*

*Der NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive Minderheiten) lag am 30. September 2010 bei 1.567.054,4 TEUR (17,96 EUR je Aktie), was einer Steigerung um 0,5 % entspricht. Der NNNNAV erreichte per 30. September 2010 den Wert von 1.586.617,6 TEUR, der NNNNAV/Aktie lag bei 18,18 EUR und somit rd. – 1,6 % unter dem Stand zum 31. Dezember 2009 (18,47 EUR).*

Der Buchwert pro Aktie im Quartalsbericht zum 30. September 2010 liegt bei EUR 17,96. Der Angebotspreis von EUR 12,35 liegt somit um 31,2% unter dem Buchwert.

## 5. Beurteilung des Angebotspreises

Die Bieterin hat in ihrem Angebot angegeben, keine förmliche Unternehmensbewertung vorgenommen zu haben. Es wird jedoch auf die Bewertung der CAI im Rahmen der Verschmelzung mit der CA Immo International AG (Verhältnis 19:10) am Angebotspreis der CAII (EUR 6,5), Bezug genommen.

### 5.1. Die Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen AG mit der CA Immo International AG

Die CA Immobilien Anlagen AG legte im April 2010 ein freiwilliges Übernahmeangebot mit einem Angebotspreis von € 6,50 je Aktie an den Streubesitz der CA Immobilien International AG. Im Rahmen des Angebots, das mit Ende der Nachfrist am 16. August 2010 abgeschlossen wurde, bzw. durch während der Angebotsfrist durchgeführte Parallelerwerbe über die Wiener Börse, erhöhte die CA Immobilien Anlagen AG ihren Anteil an der CA Immo International AG von 63,05 % vor Legung des Angebots auf 97,14 % per 25. August 2010.

Die Verschmelzung der CA Immo International AG mit der CA Immobilien Anlagen AG wurde mit dem Verschmelzungstichtag 31. Dezember 2009 am 16. November 2010 in das Firmenbuch eingetragen.

Aus den auf Basis der angewandten NAV-Methoden und der DCF-Methode berechneten Unternehmenswerten ergaben sich zum 30. Juni 2010 Werte je Aktie, die im folgenden Verhältnis zueinander stehen:

Ergebnisse der Bewertungsmethoden zum 30. Juni 2010					
	Wert des Eigenkapitals in EUR Mio.		Eigenkapitalwert / Aktie in EUR		Umtausch- verhältnis
	CAI	CAII	CAI	CAII	CAII pro CAI Aktien
NAV	1.564	410	17,92	9,42	0,53
EPRA NAV	1.733	443	19,86	10,20	0,51
EPRA NNAV	1.592	420	18,25	9,66	0,53
<b>Median der NAV-Definitionen</b>					<b>0,53</b>
Discounted Cash Flow	1.420	371	16,27	8,54	0,52

Quelle: CA Immo

Basierend auf dem sich aus der NAV-Methode ergebenden rechnerischen Umtauschverhältnis haben sich die Vorstände der beiden Gesellschaften auf ein gerundetes Umtauschverhältnis von 1 (CAII) zu 0,53 (CAI) geeinigt und das Umtauschverhältnis auf 19 (neunzehn) bestehende Aktien der CAII für 10 (zehn) Umtauschaktien der CAI festgelegt.

Am 16. November 2010 wurde im Firmenbuch der CA Immobilien Anlagen AG in Folge der Verschmelzung der CA Immo International AG ein Kapitalerhöhung eingetragen, wodurch 597.460 neue Stückaktien an der CA Immobilien Anlagen ausgegeben wurden, sodass die CA Immobilien Anlagen AG nunmehr 87.856.060 Stückaktien ausgegeben hat.

## **5.2. Verkehrswerte der Immobilien**

### **5.2.1. Bewertungsmethode**

Eine zentrale Rolle kommt bei der Wertbeurteilung eines Immobilienunternehmens der Qualität der Marktwertermittlungen der Immobilien zu. Der Zielgesellschaft liegen für den gesamten Bestand Verkehrswert-Gutachten der Immobilien über den beizulegenden Zeitwert i.S.d. IAS 40 zum 31. Dezember 2009 von externen Immobiliengutachtern vor. Aus dem Bestand der Verkehrswert-Gutachten wurde von unserer Seite eine Stichprobe gezogen und auf Plausibilität überprüft.

Die vorgelegten Gutachten entsprechen grundsätzlich den Anforderungen der Valuation Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Die Bewertung erfolgte anhand des international anerkannten „Investment Capitalisation Approach – Term-and-Reversion Model“.

Der beizulegende Zeitwert i.S.d. IAS 40 ist „der Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte“ (IAS 40.5). Insoweit ist der beizulegende Zeitwert als Ergebnis des „Income Capitalisation Approach“ identisch mit dem Verkehrswert, wie er in § 2 Abs. 2 und 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz in Österreich definiert ist.

### **5.2.2. Bewertungsparameter**

Unsere Plausibilisierung der Verkehrswerte des Liegenschaftsvermögens umfasste eine prüferische Durchsicht der Bewertungsannahmen der Immobiliengutachter für die einzelnen Immobiliengutachten. Eine Vor-Ort-Besichtigung wurde nicht durchgeführt, des Weiteren standen keine Zusatzunterlagen wie Grundbuchauszüge, Mietverträge oder andere Dokumente zur Verfügung.

Folgende maßgeblichen Bewertungsparameter wurden von uns im Rahmen der Stichprobe durchgesehen:

- Marktmiete je Nutzungsart
- Kapitalisierungsrate („Cap Rate“)
- Bewirtschaftungskosten
- Länge der mietfreien Zeiten
- Länge der Leerstandszeiten nach Auslaufen der Mietverträge

Wir haben uns durch diese stichprobenweise Durchsicht davon überzeugt, dass die den Bewertungsgutachten zugrunde gelegten wertrelevanten Parameter plausibel sind.

## **5.3. Bewertung nach dem NAV Verfahren**

### **5.3.1. Bewertungsmethode**

Für die Plausibilisierung des Unternehmenswertes der Gesellschaft kann unter anderem der Nettovermögenswert („Net Asset Value“ - „NAV“) verwendet werden. Grundlage für die Ermittlung des NAV sind die Marktwerte der einzelnen Immobilien abzüglich der Ver-

bindlichkeiten der Gesellschaft. Die sich daraus ergebende Differenz entspricht dem Nettovermögenswert (NAV).

Der NAV hat insbesondere für die Bewertung von bestandshaltenden Immobilienunternehmen (Unternehmen die Immobilien längerfristig im Bestand halten) eine hohe Relevanz. Die Marktwerte von Immobilien werden dabei aus den abgezinsten zukünftigen Cash-Flows berechnet. Der zugrunde liegende Zinssatz wird anhand von Vergleichstransaktionen ermittelt

Neben dem NAV sind in der Literatur auch andere Definitionen eines Nettovermögenswertes geläufig, wie zB der „Triple Net Asset Value“ („NNNAV“).

Im NNNAV werden beim Fremdkapital Anpassungen vorgenommen, soweit die bestehenden Finanzierungen über bzw. unter dem aktuellen Marktniveau liegen und sich daraus Finanzierungsvor- oder -nachteile für das Unternehmen ergeben.

### 5.3.2. NAV und NNNAV der CA Immobilien Anlagen AG

Anhand der vom Unternehmen ermittelten Daten ergeben sich für den NAV bzw. NNNAV der Zielgesellschaft die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte.

#### Substanzwert (NAV und NNNAV lt. Definition EPRA)

in Mio. EUR	31.12.2009	30.09.2010
Anzahl Aktien	87.258.600	87.258.600
<b>Eigenkapital nach Minderheiten (NAV)</b>	<b>1.559,00</b>	<b>1.567,05</b>
<b>NAV/Aktie in EUR</b>	<b>17,87</b>	<b>17,96</b>
Überleitung zu NNNAV		
Optionsausübungen	-	-
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>1.559</b>	<b>1.567</b>
Wertanpassung für Projekte auf IFRS-Fair Value	-	-
Wertanpassung für selbstgenutzte Immobilien	0,60	1,12
Wertanpassung für Tenant Leases held as Finance Leases	-	-
Wertanpassung für Immobilien im Umlaufvermögen	23,42	7,85
Wertanpassung für Finanzinstrumente	58,29	105,11
Latente Steuern	65,65	68,75
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>1.706,98</b>	<b>1.749,89</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-58,29	-105,11
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-0,23	-16,97
Latente Steuern	-36,32	-41,20
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1.612,13</b>	<b>1.586,62</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in EUR</b>	<b>18,47</b>	<b>18,18</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	-9,9%	-2,4%
<b>Kurs (31.12. bzw. 30.09)/NNNAV per Aktie -1</b>	<b>-57,2%</b>	<b>-42,5%</b>
Kurs (2.12.2010)/NNNAV per Aktie -1	-43,6%	

Quelle: CAI

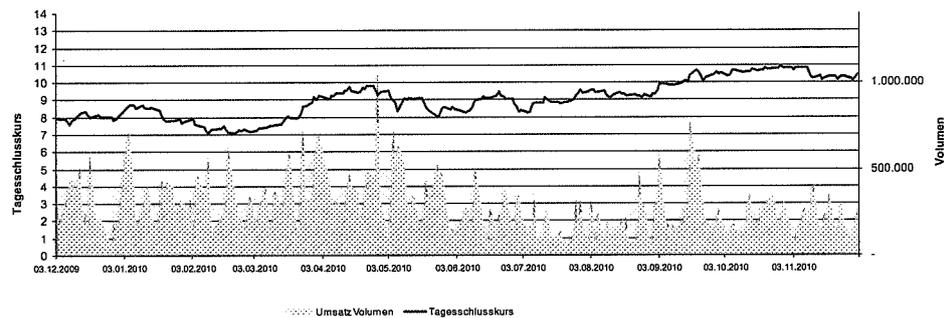
### 5.3.3. Abweichungen zwischen Börsenwert und NAV

Entsprechend den aktuellen Marktgegebenheiten liegt der Börsenkurs (bzw. der über einen längeren Zeitraum ermittelte Durchschnittskurs) der Aktien von Immobilien-Gesellschaften

regelmäßig erheblich unter dem NAV. Die Gründe, die dafür in der Literatur angeführt werden, sind vielfältig:

- Ineffiziente Märkte:  
Marktineffizienzen und die allgemeine Börses Stimmung können zu Über- und Unterbewertungen am Markt führen.

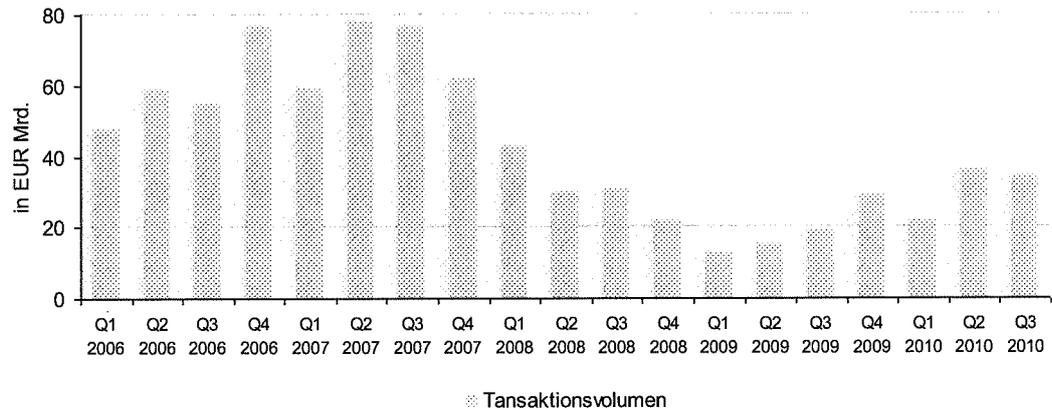
## CAI – Kursentwicklung 3.12.2009 – 2.12.2010



Quelle: Wiener Börse

- Unterschiedliche Methodik:  
Die Wertbestimmung an der Börse erfolgt für das gesamte Unternehmen. Beim NAV erfolgt die Wertermittlung durch einen externen Gutachter zu einem bestimmten Stichtag für die einzelnen Immobilien. Die Börse zeigt aktuelle oder in Zukunft erwartete Wertänderungen an den Immobilienmärkten daher schneller als der NAV. Darüber hinaus sind im Börsenkurs auch die Leitungs- und Koordinationskosten im Börsenkurs eingepreist, bei der NAV Ermittlung werden diese Kosten nicht berücksichtigt.
- Unterschiedlicher Zinssatz:  
Der aus den Immobilienmärkten abgeleitete Liegenschaftszins (bzw. Discount Rate / Cap Rate) entspricht nicht dem aus den Kapitalmärkten abgeleiteten Zinssatz in der Unternehmenswertberechnung.
- Immobilientransaktionen steigen leicht an:  
Die Investmentaktivität in Europa zeigt seit Q1 2009 eine wesentliche steigende Tendenz. Vor allem Deutschland, Skandinavien und Teile des CEE-Raumes (im speziellen Polen und Tschechien) erfreuen sich einer steigenden Nachfrage von Investoren, obwohl die Renditen für den gesamten Immobilienmarkt weiterhin im Fallen sind.

### Überblick Transaktionsvolumen in Europa



Source: CB Richard Ellis (2010)

- **Leverage-Effekt:**  
Bei der Ermittlung des NAV wird die Art der Finanzierung nicht berücksichtigt. Der Börsenkurs reflektiert dagegen auch Auswirkungen der Finanzierung wie z.B. Liquiditäts- und Verlustrisiken bei steigender Verschuldung.

#### 5.4. Multiplikatoren vergleichbarer börsennotierter Unternehmen

Im Rahmen der Bewertung von Unternehmen werden häufig Multiplikatoren, als Kennzahlen vergleichbarer Unternehmen derselben Branche herangezogen und anschließend auf das zu bewertende Unternehmen bezogen. Der Unternehmenswert kann mittels Vergleich mit ähnlichen Unternehmen (die sogenannte „Peer Group“) ermittelt werden. Zu einer „Peer Group“ werden in der Regel diejenigen Unternehmen einer bestimmten Branche zusammengefasst, die sich durch die Zugehörigkeit zu demselben Sektor auszeichnen und darüber hinaus insbesondere auch ein vergleichbares Geschäftsmodell aufweisen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass diese Unternehmen ein ähnliches Markt- und Wirtschaftlichkeitsumfeld haben.

Die regionale und sektorale Aufstellung der CAI sowie deren Fokus auf Entwicklungsprojekte (zB. Projekte der Vivico Real Estate GmbH) grenzt die Auswahl von Vergleichsunternehmen in der Branche deutlich ein. Aufgrund der Wirtschaftskrise ist eine Vielzahl der Unternehmen im Immobiliensektor, die für eine Peer Group in Frage kommen würden, problembehaftet oder mit Restrukturierungen konfrontiert. Eine Zusammenstellung einer solchen Peer Group und die Ableitung des Unternehmenswertes der CAI durch dessen Multiplikatoren wäre aufgrund der derzeitigen Marktlage keine repräsentative Vergleichsgröße.

#### 5.5. Multiplikatoren von vergleichbaren Transaktionen

Diese Bewertungsmethode ermittelt den Unternehmenswert anhand vergangener, bereits abgeschlossener Unternehmenstransaktionen. Wesentliche Faktoren neben der Zusammensetzung der aus derselben Branche stammenden Transaktionen sind dabei die Attraktivität des zu übernehmenden Unternehmens, die jeweilige Wettbewerbssituation,

die Größe möglicher Synergieeffekte sowie die Höhe des Anteils am erworbenen Eigenkapital.

Die Anwendbarkeit des Transaktionsmultiplikatoren-Ansatzes hängt ganz wesentlich davon ab, ob eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren aktuellen Transaktionen durchgeführt wurden und entsprechende Informationen hierzu veröffentlicht wurden.

Seit dem Jahr 2008 ist die Anzahl der Unternehmenstransaktionen von relevanter Größe im Immobiliensektor stark zurückgegangen. Die Aussagekraft aufgrund der geringen Anzahl der vergleichbaren Transaktionen ist daher stark eingeschränkt und bietet keine schlüssige Wertableitung für die CAI.

## 5.6. Einschätzung durch Analysten

Im Zeitraum 14. Juni 2010 und 2. Dezember 2010 finden sich folgende Aussagen in den Berichten unabhängiger Analysten:

### **SRC Research, 29. November 2010 – Buy (unchanged)**

*With the improving picture and higher earnings forecast we lift our target price to 13.00 Euros.*

### **Cheuvreux, 25. November 2010 – 1/Selected List**

*Rental income and EBITDA slightly ahead of expectations. EBIT strongly ahead thanks to disposals and revaluations. The disposal margin was very solid 10% for the quarter (25% 9M-10). EPS came in 50% higher than expected. Positive outlook: Especially in Germany, enquiries from tenants rise. Q4-10 will show further rise in earnings.*

### **Erste Group, 26. August 2010 – Accumulate**

*CA Immo's bottom line turned positive in the second quarter on higher than expected disposal gains and a better revaluation result. As in previous quarters, the good operating performance was burdened by high interest expenses on CAI's strategic cash reserve and negative impact from interest rate swaps. This disadvantage, however, should be largely resolved by the takeover of Europolis which is expected to become effective in January 2011. All in all, the figures look good and came in above expectations. We therefore stick to our Accumulate recommendation for the stock of CAI.*

### **Kempen&Co Merchant Bank, 16. Juli 2010 – Underweight**

*In our view CA Immo's main objective in acquiring Europolis is to improve CF. Following the takeover however, the FY11E CF yield increases to a modest 4.9% (was 2.0%) and thus still lags its peers. The increased CF is merely a result of the spread between the 6.2% net running yield and low 2.75% CoD. CA Immo's LTV increases to 56%, which we regard as firm given the large outstanding development exposure. We have updated our model for the acquisition and slightly increased our PT to EUR9.5 (mainly due to additional CF) yet remain Underweight.*

### **HSBC Global Research, 14. Juni 2010 - Overweight**

*We value CA Immo shares using a DCF model based on the following key assumptions: WACC of 7.3%, beta of 1.3, RFR of 4.0% and ERP of 4.5%. Our DCF yields an unchanged target price of EUR11. CA Immo shares are trading at a 53.6% discount to our 12-month forward NAV, at a much sharper discount than the average for our coverage.*

*Under our research model, the Neutral band for European stocks with a volatility indicator is 10% above and below the hurdle rate of 8.5%. Our target price of EUR11.0 (potential return of 32.4%) is above the Neutral band; therefore we reiterate our Overweight (V) rating.*

## 6. Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Die Äußerungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft haben gem. § 14 Abs. 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- eine Beurteilung, ob das Angebot dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt, und welche Auswirkungen es insbesondere auf die Zielgesellschaft, sowie deren Arbeitnehmer und Gläubiger, und das öffentliche Interesse voraussichtlich haben wird;
- wesentliche Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots, für den Fall, dass sich Vorstand oder Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben.

### 6.1. Äußerung des Vorstands

Der Vorstand der Zielgesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

**Dr. Bruno Ettenauer** vertritt seit 1. März 2006 bzw. seit 1. Oktober 2009 als Vorstandsvorsitzender die Zielgesellschaft. Herr. Dr. Ettenauer ist außerdem Mitglied des Aufsichtsrats der Bank Austria Real Invest GmbH, der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, der WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für die Donauraum AG sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Bank Austria Wohnbaubank AG und hält somit Organfunktion in Konzerngesellschaften der Bieterin.

**Mag. Wolfhard Fromwald** ist seit 28. März 1990 Mitglied des Vorstands der Zielgesellschaft.

Herr **Bernhard H. Hansen** ist seit 1. Oktober 2009 Mitglied des Vorstands der Zielgesellschaft.

Der Vorstand hat zum Angebot der Bieterin am 17. Jänner 2011 eine Äußerung gemäß §14 Abs 1 ÜbG („Äußerung des Vorstands“) abgegeben.

In seiner Stellungnahme geht der Vorstand insbesondere auf folgende Punkte der Angebotsunterlage näher ein:

- Erläuterung des Angebots
  - Darstellung wesentliche Unternehmenskennzahlen und von Kurszielen in Analystenberichten

Der Vorstand weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass der Angebotspreis von EUR 12,35

- über den gewichteten Durchschnittskursen der letzten 1,3,6 und 12 Kalendermonate (EUR 10,37; EUR 10,37; EUR 9,74; EUR 8,91)

- sowie über dem gewichteten Durchschnittskurs der 24 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (EUR 7,77)
- aber unter dem Buchwert je Aktie zum 30. September 2010 von (-31,2%).

liegt.

- Beurteilung des Angebots aus der Sicht der Bieterin und Darstellung der Interessen der Aktionäre, Mitarbeiter und Gläubiger sowie des öffentlichen Interesses

- Von der Bieterin genannte wirtschaftliche Gründe für das Angebot

Die Bieterin erläutert, dass an der Börse notierte österreichische Immobiliengesellschaften im europäischen Vergleich mit einem deutlich größeren Abschlag zum Net Asset Value gehandelt werden und hält eine Annäherung der österreichischen Immobilienbewertungen an den europäischen Durchschnitt als wahrscheinlich. Die Bieterin beabsichtigt nun unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ihren Anteil an der Zielgesellschaft zu erhöhen.

- Geschäftspolitische Ziele und Absichten

Es sind keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit vorgesehen. Der Erwerb der Europolis führt aus der Sicht der Bieterin zu einer Stärkung der Ertragskraft der Zielgesellschaft. Die Bestrebungen der CAI, selektiv Veräußerungen von Immobilien durchzuführen, um den Verschuldungsgrad der Gesellschaft zu reduzieren und die Eigenkapitalquote zu steigern wurde von der Bieterin sehr positiv bewertet.

- Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen

Es werden keine gravierenden Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standorte erwartet.

- Auswirkungen auf Gläubiger und öffentliches Interesse

Nach Beurteilung des Vorstands ist für die Gläubiger durch das Übernahmeangebot keine Verschlechterung der gegenwärtigen Position erkennbar.

- Position des Vorstands der Zielgesellschaft zum Übernahmeangebot:

Der Vorstand erwartet sich durch das Angebot und die geplante Intensivierung der Kernaktionärs-Eigenschaft eine positive Auswirkung auf die Stabilität der Partnerschaft zwischen der Bieterin und der CAI.

Neben dieser generellen Einschätzung der Bedeutung des Übernahmeangebots für die Gesellschaft ist die Frage, ob das Übernahmeangebot für die Aktionäre der Gesellschaft im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht. Diese Entscheidung kann nur jeder Aktionär aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, etc.) treffen. Die vom Aktionär erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. der Immobilienbranche ist von großer Bedeutung. Der Vorstand sieht somit

von einer expliziten Empfehlung an die Aktionäre hinsichtlich der Annahme oder Nicht-Akzeptanz des Angebots ab.

Im Punkt 4.6.1. der Stellungnahme des Vorstands der Zielgesellschaft sind die wesentlichen Argumente, die für die Annahme, und im Punkt 4.6.2. die wesentlichen Argumente, die gegen eine Annahme des Angebotes sprechen, dargestellt. Der Vorstand gibt jedoch keine Empfehlung zur Annahme oder Nicht-Akzeptanz des Angebotes ab.

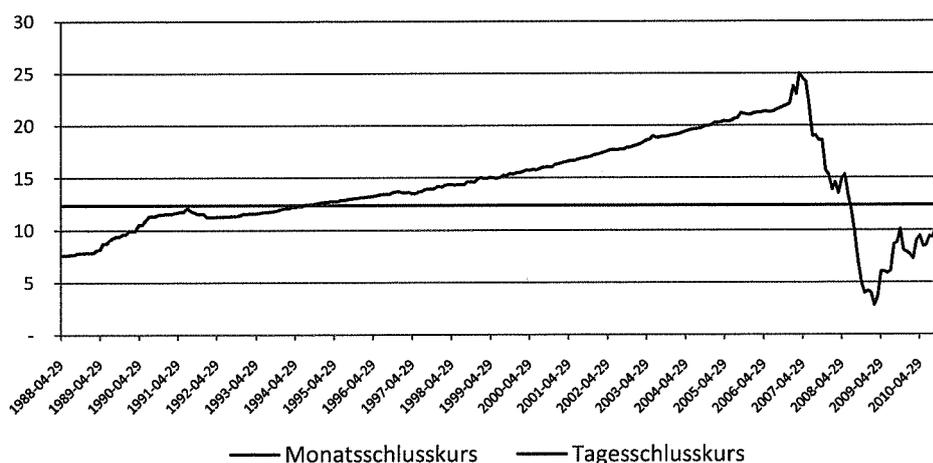
- Die Argumente für eine Annahme des Angebotes werden vom Vorstand wie folgt zusammengefasst:

(i) Deutliche Prämie gegenüber dem Schlusskurs der Aktie

Der Angebotspreis liegt um 18,64 % über dem Schlusskurs der CA Immo Aktie vom 2.12.2010, dem Tag vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin ein Übernahmeangebot stellen zu wollen. Auch im Vergleich zu den Durchschnittskursen der 3, 6 und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe des Angebots ergibt sich eine deutliche Prämie (19,14%, 26,74%, und 38,60%). Zuletzt erreichte die Aktie im August 2008 ein dem Angebotspreis entsprechendes Kursniveau.

Im Zeitraum zwischen Oktober 1995 und Juli 2008 lag der Kurs der Aktien deutlich über dem vom Bieter angebotenen Angebotspreis. Durch die Wirtschaftskrise hat jedoch der langanhaltende Trend im Jahr 2007 und 2008 einen starken Rückschlag erlitten. Aufgrund des stark veränderten Börseumfeldes ist nach Ansicht des Vorstandes nicht mit einer **kurzfristigen** Erholung der Kurse auf das Niveau von 2006 bis 2007 zu rechnen.

**Kursentwicklung CA Immobilien Anlagen AG im Zeitraum 20.04.1988 – 30.12.2010**



Quelle: Bloomberg

(ii) Liquidität der Aktie kann nach Durchführung des Angebots sinken

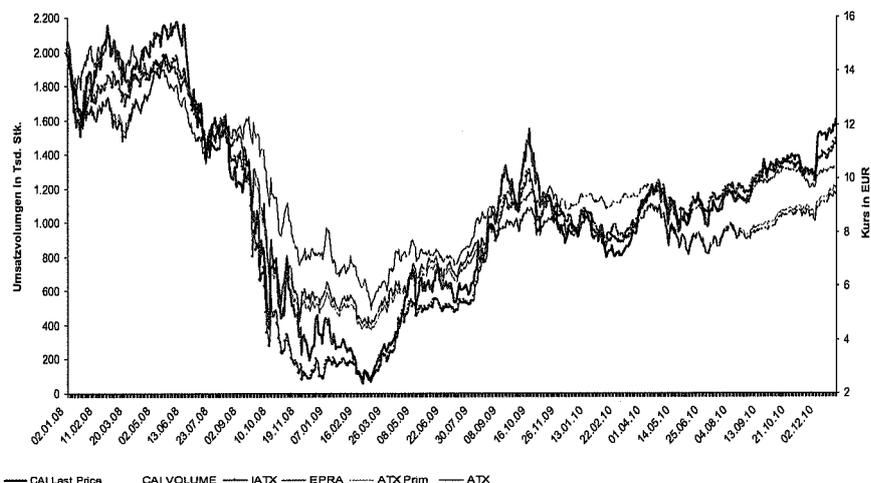
Laut Angaben des Vorstands betrug der Median des Tagesumsatzes der CAI Aktie an der Wiener Börse in den letzten 6 Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht rd. 92.000 Stück (Einzelzählung).

Weiters ist aus Sicht des Vorstands davon auszugehen, dass nach Durchführung des Angebots weniger Aktien im Streubesitz sein werden und folglich der durchschnittliche Tagesumsatz weiter sinken wird. Dies könnte zu einer eingeschränkten marktmäßigen Preisbildung führen.

(iii) Geringere Indexgewichtungen in Folge der Reduktion des Streubesitzes

Die für die CAI und ihre Aktionäre relevanten Indices (insbesondere der EPRA Index sowie der ATX, bzw. ATX Prime Index) sehen eine dem jeweiligen Streubesitz angepasste Gewichtung vor. Kommt es nun in Folge des vorliegenden Angebots zu einer Reduktion des Streubesitzfaktors, könnte dies eine Verringerung der Gewichtung in diesen Indices bewirken, woraus sich negative Auswirkungen auf den Kurs der CAI Aktie ergeben könnten.

**Entwicklung von Kurs und Handelsvolumen im Vergleich (1.1.2008 bis 3.1.2011)**



Quelle: Bloomberg, Darstellung PwC

- Die Argumente gegen eine Annahme des Übernahmeangebots werden vom Vorstand wie folgt zusammengefasst:

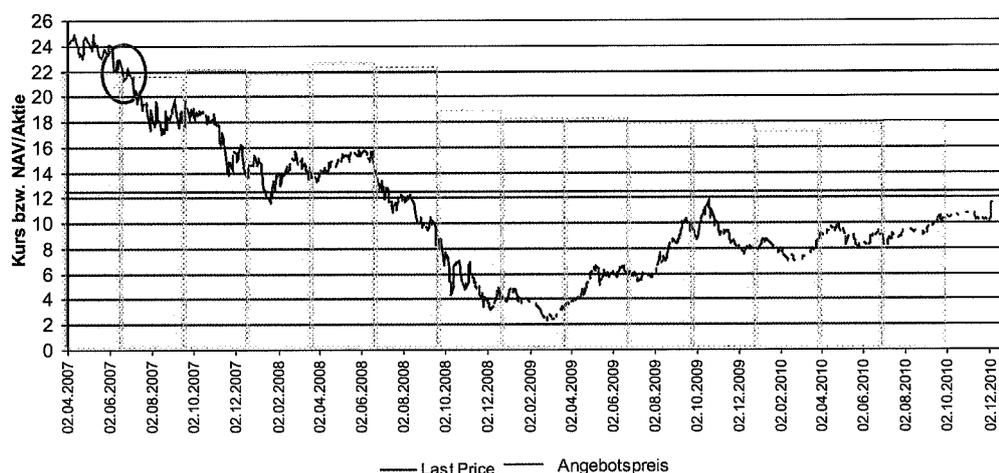
(i) Angebotspreis liegt unter dem Buchwert (=NAV) der Aktie

Der Angebotspreis von EUR 12,35 liegt um 31,2 % unter dem Buchwert („Net Asset Value“, „NAV“) je Aktie, welcher per 30.9.2010 bei EUR 17,96 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.

**Darstellung NAV / Aktie in Relation zum Börsenkurs**

		2009	2008	2007
NAV / Aktie	EUR	17,87	18,92	22,04
Veränderung NAV / Aktie	in %	-5,6	-14,1	6,1

Die Graphik stellt den Börsenkurs in Relation zum NAV dar, der quartalsweise (in hellblauen Balken) dargestellt wurde.



Quelle: Geschäftsberichte, Halbjahresberichte und Quartalsberichte der CAI, Berechnung PwC

**(ii) Angebotspreis liegt unter dem zuletzt vom Vorstand per Bewertung errechneten Wert der Aktie**

Im Rahmen der Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen AG mit der CA Immo International AG wurde im August 2010 vom Vorstand der Gesellschaft eine detaillierte Bewertung nach dem Discounted Cash Flow (DCF) Verfahren durchgeführt. Der so ermittelte Wert je CA Immobilien Anlage AG Aktie lag bei EUR 16,27, der Angebotspreis liegt um 24,1 % unter diesem Wert.

**Der Eigenkapitalwert laut DCF Bewertung der CAI und der Wert je Aktie zum 30. Juni 2010 ergeben sich wie folgt:**

in EUR Mio.	
Unternehmensgesamtwert*	2.257,4
- Nettofinanzverbindlichkeiten**	(1.723,1)
- Minderheitenanteile Dritter***	(2,5)
+ anteiliger Eigenkapitalwert an der CAI (95,7%)	355,1
+ gesondert bewertete Vermögensgegenstände	533,0
<b>Eigenkapitalwert</b>	<b>1.419,9</b>
Anzahl Aktien CA Immobilien Anlagen AG	87.258.600
<b>Wert der CA Immobilien Anlagen AG je Aktie</b>	<b>16,27</b>

\*) Barwert der Free Cash Flows exkl. der Geschäftstätigkeit in CEE und SEE (CAI)

\*\*) auf Basis der konsolidierten Bilanz nach Abzug der die CAI betreffenden Positionen

\*\*\*) exklusive Minderheiten betreffend CAI

Quelle: CA Immo

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

Sollten sich die Märkte innerhalb kurzer Zeit deutlich erholen, so ist zu erwarten, dass dies auch positive Auswirkungen auf die Kursentwicklung der CA Immo Aktie haben würde. In diesem Fall könnte der Kurs über den aktuellen Angebotspreis steigen.

(iii) Zukünftige Effekte aus der Akquisition der Europolis AG möglicherweise noch nicht zur Gänze im aktuellen Aktienkurs abgebildet

Die CAI hat mit der geplanten Integration der Europolis einen deutlichen Investitionsschritt in Osteuropa gesetzt; Aktionäre die das Angebot annehmen, verzichten auf allfällige positive Effekte aus dieser Akquisition, da das Closing noch nicht stattgefunden hat und die Akquisition der Europolis sich noch nicht in den Finanzzahlen der CAI niedergeschlagen hat.

## 6.2. Äußerung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Personen:

**Dr. Wolfgang Ruttenstorfer** ist Aufsichtsratsvorsitzender der Zielgesellschaft.

**Mag. Helmut Bernkopf** (Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden) ist seit 16. September 2008 Vorstandsmitglied der UniCredit Bank Austria AG.

**Mag. Reinhard Madlencnik** ist Mitglied des Aufsichtsrats und seit 28. September 2001 Vorstandsmitglied der Bank Austria Wohnbaubank AG und seit 20. Juni 2001 Geschäftsführer der RE-St. Marx Holding GmbH.

**DDr. Regina Prehofer** und **Detlef Bierbaum** sind Mitglieder des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat verweist in seiner Stellungnahme im Wesentlichen auf die Stellungnahme des Vorstands, dessen Äußerungen er sich anschließt.

## **7. Vom Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft gehaltene Aktien**

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats halten folgenden Aktienbestand an der Zielgesellschaft und an der Bieterin:

- Dr. Bruno Ettenauer hält 11.000 Aktien der CAI und 9.711 Aktien der Bieterin
- Mag. Wolfhard Fromwald hält 12.000 Aktien der CAI und keine Aktien der Bieterin
- Herr Bernhard H. Hansen hält 16.000 Aktien der CAI und keine Aktien der Bieterin

Die Mitglieder des Vorstandes der Zielgesellschaft werden das Angebot nicht annehmen, da ihre Anteile einem „Long Term Incentive Program“ unterliegen, welches mehrjährige Behaltefristen vorsieht.

- Herr Dr. Wolfgang Ruttenstorfer hält zur Zeit 10.000 Aktien der CAI und keine Aktien der Bieterin.
- Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder halten keine Anteile an der CAI oder an der Bieterin.

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates haben auch dargelegt, dass ihnen von niemandem für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Angebots irgendwelche vermögenswerte Vorteile angeboten oder zugesagt wurden.

## **8. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben wegen keine Empfehlung zur Annahme oder Nicht-Annahme des Angebots abgegeben. Der Vorstand hat jedoch die Argumente die für und gegen eine Annahme des Angebots sprechen, dargestellt. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Beurteilung der Äußerung des Vorstandes angeschlossen.

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 Angebots 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.

## **9. Zusammenfassende Beurteilung**

Als Ergebnis unserer Tätigkeit als Sachverständiger gem. § 13 ÜbG erstatten wir zur Äußerung der Organe der Zielgesellschaft gemäß § 4ff ÜbG zum Übernahmeangebot der UniCredit Bank Austria AG gerichtet auf den Erwerb von bis zu 15.013.823 Aktien der CA Immobilien Anlagen AG die folgende Beurteilung:

Wir erachten das von der Bieterin abgegebene Angebot für gesetzeskonform. Die in der Angebotsunterlage enthaltenen Darstellungen zur wirtschaftlichen Lage der Zielgesell-

schaft stimmen mit den uns vorliegenden Informationen und den uns erteilten Auskünften überein. Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft geben aufgrund der weitgehenden Organverflechtung keine Empfehlung zur Annahme des Angebotes ab, haben jedoch die Argumente, die für und gegen eine Annahme des Angebotes sprechen, in ihrer Äußerung dargelegt.

Wir sind der Meinung, dass die vom Vorstand und Aufsichtsrat dargelegten Argumente für und gegen eine Annahme des Angebotes plausibel, nachvollziehbar und schlüssig sind. Sie sind unseres Erachtens geeignet, eine Beurteilung des Angebots durch die Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft zu ermöglichen.

Der Angebotspreis von EUR 12,35 pro Aktie ist um ca. 26,74% höher als der durchschnittliche (mit dem jeweiligen Handelsvolumen gewichtete) Börsenkurs der Aktie der letzten 6 Monate vor der Veröffentlichung der Absicht der Bieterin, ein Übernahmeangebot zu legen. Der Angebotspreis liegt unter dem NAV je Aktie am 30. September 2010 von EUR 17,96 und unter dem anlässlich der Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen AG mit der CA Immo International AG zum 30. Juni 2010 durch die Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelten Unternehmenswert von EUR 16,27 pro Aktie.

  
Dipl.-Ing. Mag. Friedrich Rödler  
Wirtschaftsprüfer

  
Mag. Miklós Révay

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wien, am 28. Jänner 2010

**ANHANG ZUM**  
**BERICHT**  
**des Sachverständigen**  
**gem. §§ 13 ff Übernahmegesetz**  
**der**  
**CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG**  
**als Zielgesellschaft des Übernahmeangebotes der**  
**UNICREDIT BANK AUSTRIA AG**

## **ANLAGEVERZEICHNIS**

### **Anlage 1**

**Haftpflichtversicherung seitens unserer Gesellschaft**

### **Anlage 2**

**Äußerung des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG zum freiwilligen Teil-  
Übernahmeangebot gem. §§ 4 Übernahmegesetz der UniCredit Bank Austria  
AG**

### **Anlage 3**

**Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften AAB 2010**

## **Anlage 1**

### **Haftpflichtversicherung seitens unserer Gesellschaft**

Fachbereich Allgemeine Haftpflicht- und  
Rechtsschutzversicherung  
Tel und Fax+43 (0) 50 350 – \*  
1041 Wien, Postfach 137  
E-Mail: a.ettenauer@staedtsche.co.at

Übernahmekommission  
ZHd. Herr Dr. S.Schulz

Seilergasse 8/3  
1010 Wien

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen,	Sachbearbeiter Frau Dr.Ettenauer	Durchwahl Telefon 21446	Durchwahl Fax 99 21446	Datum 20.1.2011
-------------	--------------------	----------------	-------------------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------

Betrifft:  
PwC Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft  
1030 Wien, Erdbergstraße 200  
Versicherungsbestätigung gemäß Übernahmegesetz Polizze Nr.: 98-U908.858

Sehr geehrte Damen!  
Sehr geehrte Herren!

Wir bestätigen, dass für die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, 1030 Wien, Erdbergstraße 200 als Sachverständiger der Zielgesellschaft CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1 im Sinne von § 9 Übernahmegesetz Versicherungsschutz im Rahmen der voranstehend angeführten Polizze besteht.  
Diese Bestätigung ersetzt jene zur Polizzennummer 98-U908.718 vom 19.1.2011.

Versicherungssumme:

EUR 8,300.000,-- (einfaches aggregate limit) für Reine Vermögensschäden

Vertragslaufzeit: 28.1.2011 – 28.2.2012 jeweils Null Uhr

Die Prämie zu diesem Vertrag ist zur Gänze bezahlt.

Hochachtungsvoll

WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG  
VIENNA INSURANCE GROUP

  
i.A. Eggert

  
i.A. Dr. Ettenauer

## **Anlage 2**

**Äußerung des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG zum  
freiwilligen Teil-Übernahmeangebot gem. §§ 4  
Übernahmegesetz der UniCredit Bank Austria AG**

**Äußerung des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG  
zum freiwilligen Teil-Übernahmeangebot gem. §§ 4 ff Übernahmegesetz  
der UniCredit Bank Austria AG**

Die UniCredit Bank Austria AG (im Folgenden auch kurz „Bieterin“), eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schottengasse 6-8, 1010 Wien, registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 150714 p hat am 3.12.2010 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 Teil-Übernahmeangebot nach § 4ff Übernahmegesetz zum Erwerb von bis zu 15.031.823 Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG zu legen. Dieses Übernahmeangebot wurde zur Prüfung durch die Übernahmekommission eingereicht und wird gleichzeitig mit dieser Stellungnahme veröffentlicht.

Gemäß § 14 Abs 1 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 bezieht, hängt sie in erheblichem Maß von zukünftigen Entwicklungen und Prognosen ab, die naturgemäß mit Beurteilungsunsicherheiten verbunden sind. Im Zusammenhang mit Rechtsfragen ist zu beachten, dass die Übernahmekommission und andere Entscheidungsinstanzen auch zu anderen Beurteilungen gelangen können.

Ferner weist der Vorstand ausdrücklich darauf hin, dass er die Angaben des Übernahmeangebots, 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 UniCredit Bank Austria AG (die Bieterin)**

Bieterin ist die UniCredit Bank Austria AG, eine im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 150714p eingetragene Aktiengesellschaft mit Sitz in 1010 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 laut eigenen Angaben die kapitalstärkste Bank Österreichs. Innerhalb des UniCredit-Konzerns ist die Bieterin für die Region Zentral- und Osteuropa verantwortlich.

Weitere Informationen über die Bieterin stehen auf der Website der Bieterin ([www.bankaustria.at](http://www.bankaustria.at)) 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 den Tochtergesellschaften Vivico Real Estate GmbH und Vivico AG aktiv. In Ost- und Südosteuropa ist die CA Immo Gruppe mit einer Vielzahl von direkten und indirekten Tochtergesellschaften vertreten. Mit dem zum Jahreswechsel erfolgten Closing des im Juni 2010 vereinbarten Erwerbs der Europolis AG kam es zuletzt zu einer deutlichen Ausweitung der Aktivitäten in Ost- und Südosteuropa.

### **1.3 Derzeitige Aktionärsstruktur**

Laut Darstellung im Übernahmeangebot halten die Bieterin und die mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträger (exklusive Handelsbestand) insgesamt 10.438.224 Stück Aktien (inklusive 4 Namensaktien) der Zielgesellschaft, das sind rund 11,9 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft. Als Inhaberin der 4 Namensaktien ist die UniCredit Bank Austria AG berechtigt, pro Namensaktie je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu entsenden. Bisher wurde jedoch von diesem Recht nicht Gebrauch gemacht und alle Mitglieder des Aufsichtsrats direkt von der Hauptversammlung gewählt. In den letzten drei Hauptversammlungen der Gesellschaft verfügte die Bieterin mit ihrem Anteilsbesitz jeweils über eine Hauptversammlungsmehrheit.

UniCredit Bank AG fungiert als Market Maker in der CA Immo Aktie, sodass die von UniCredit Bank AG seit 3. Dezember 2010 durchgeführten Transaktionen 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.

Nach Kenntnis des Vorstands der Zielgesellschaft befinden sich die übrigen Aktien (entsprechend einer Beteiligung am Grundkapital von 88,1 %) im Streubesitz; neben der Bieterin gibt es keinen Aktionär, der einen Beteiligungsbesitz von mehr als 5% gemeldet hat. Die Zielgesellschaft hält keine eigenen Aktien.

Bei Annahme des Angebots im maximalen Ausmaß würde der Anteil der Bieterin an der Zielgesellschaft auf rd. 29,0 % steigen. Aufgrund der Bestimmungen des § 26a ÜbG ist jedoch davon auszugehen, dass die Stimmrechte der Bieterin, die einen Anteil von 26% übersteigen, nicht ausgeübt werden können.

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung emittiert, deren Inhaber berechtigt sind, ihre Schuldverschreibungen bis zum 9.11.2014 in insgesamt bis zu 11.657.829 CA Immobilien Anlagen AG Aktien (entspricht einem Anteil von rd. 13,3 % am Grundkapital) zu einem Wandlungspreis von derzeit rd. € 11,58 zu konvertieren. Sollte es zu Wandlungen kommen, würden sich die oben angeführten prozentuellen Beteiligungsverhältnisse entsprechend ändern.

## **2. Angebotsgegenstand, Preis und relevante Kennzahlen**

### **2.1 Kaufgegenstand**

Das Übernahmeangebot ist auf den Erwerb von bis zu 15.031.823 an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen im Streubesitz befindlichen auf Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien der CA Immobilien Anlagen AG gerichtet. Dies entspricht einem Anteil von rd. 17,1 % 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 € 12,35 je Aktie zu erwerben. Da es sich bei dem vorliegenden Angebot um ein freiwilliges Angebot gemäß § 4 ÜbG handelt, kann die Bieterin den Angebotspreis frei bestimmen.

### **2.3 Unternehmenskennzahlen und Kursziele**

Der Schlusskurs für die Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG an der Wiener Börse am 2.12.2010, dem letzten Handelstag vor der Bekanntgabe der Angebotsabsicht, lag mit € 10,41 unter dem Angebotspreis. Der Angebotspreis liegt sohin um 18,64 % über dem Schlusskurs.

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	24 Monate
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

Der Angebotspreis von € 12,35 lag somit über den gewichteten Durchschnittskursen der letzten 1,3,6, 12 und 24 Kalendermonate.

Die wesentlichen Finanzkennzahlen der letzten 3 Konzern-Jahresabschlüsse, bzw. des Zwischenabschlusses zum 30.9.2010 der Zielgesellschaft lauten (in Euro):

	Q1-Q3/2010	Q1-Q3/2009	2009	2008	2007
Höchstkurs <sup>(1)</sup>	10,70	10,60	11,88	15,88	25,15
Tiefstkurs <sup>(1)</sup>	7,01	2,35	2,35	3,15	13,20
EBITDA (in € Mio.)	100,4	115,8	141,9	137,8	90,7
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>(2)</sup>	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>(3)</sup>	17,96	17,87 <sup>(4)</sup>	17,87	18,92	22,04

(1) Basis: Tages-Schlusskurse

(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

(4) Per 31.12.2009

Somit liegt der Angebotspreis von € 12,35 je Aktie unter dem Buchwert je Aktie zum 30.9.2010 (-31,2%), 31.12.2009 (-30,9%), 31.12.2008 (-34,7%) und 31.12.2007 (-44,0%)

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

Institut	Datum	Kursziel	Zeitraum	Empfehlung
Goldman Sachs	21/10/2010	10,00	12 Monate	neutral/cautious
UniCredit Research	02/12/2010	10,90	12 Monate	Hold
Kempen & Co	28/10/2010	10,30	12 Monate	Underweight
SRC Research	29/11/2010	13,00	12 Monate	Buy
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 € 12,35 liegt somit fast durchgehend über den jeweiligen Kurszielen der vorgenannten Investmentbanken bzw. Finanzinstitute. Bei einer Durchschnittsbetrachtung liegt der Angebotspreis von € 12,35 rd. 8,7 % über dem Durchschnitt der Analysen der Investmentbanken bzw. Finanzinstitute.

### **3. Annahmefrist und Abwicklung**

#### **3.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt 13 Börsenstage. Das Angebot kann daher von 31. Jänner 2011 bis einschließlich 16. Februar 2011, 15:30 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 die Punkte 5.2 bis 5.11 der Angebotsunterlage verwiesen.

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

Das Angebot unterliegt folgenden aufschiebenden, bzw. auflösenden Bedingungen:

- Das Angebot unterliegt der aufschiebenden Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Aktienerwerbs durch die zuständige Kartellbehörde in Österreich vor dem Ende der Annahmefrist
- 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 bekannt gegeben werden.

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

#### **4.1 Von der Bieterin genannte wirtschaftliche Gründe für das Angebot**

Die Bieterin begründet das Angebot wie folgt (Zusammenfassung des Angebots der Bieterin, vgl. Punkt 6.1 des Angebots):

Die Bieterin verweist auf die Tatsache, dass an der Börse notierte österreichische Immobiliengesellschaften im europäischen Vergleich mit einem deutlich größeren Abschlag zum Net Asset Value gehandelt werden und erwartet sich folglich 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 aus Sicht der Bieterin im Vergleich zu anderen möglichen Zielunternehmen geringer, da bereits eine Beteiligung besteht.

#### **4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten**

Die Bieterin führt folgende Ziele und Absichten an (Zusammenfassung des Angebots der Bieterin, vgl. Punkt 6.2 des Angebots):

Die Bieterin erläutert, dass aus ihrer Sicht grundsätzlich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Die Bieterin sieht im Erwerb der Europolis eine Stärkung der Ertragskraft des Bestandsportfolio der CA Immo, welches sich mit den wachstumsstarken Developmentaktivitäten in Deutschland ergänzt. Weiters hebt die Bieterin als positiv die Bestrebungen der CA Immo hervor, durch selektive Veräußerungen von Immobilien den Verschuldungsgrad zu reduzieren und die Eigenkapitalquote zu steigern.

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

#### **4.3 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.

#### **4.4 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 keine ersichtlich.

#### **4.5 Position des Vorstands der Zielgesellschaft zum Übernahmeangebot**

Aus Sicht des Vorstands ist aus der intendierten Intensivierung der Kernaktionärs-Eigenschaft der UniCredit Gruppe eine positive Auswirkung auf die Stabilität der Beziehung mit diesem wichtigsten Finanzierungspartner der CA Immo Gruppe zu erwarten. Da die letzten zwei Jahre gezeigt haben, dass ein kontinuierlicher Zugang zu Finanzierungen einen entscheidenden Stabilitätsfaktor für ein Immobilienunternehmen wie die CA Immo Gruppe darstellt, kann eine solche gute Beziehung positive Auswirkungen auf die Stabilität der Gesellschaft in einem volatilen Umfeld haben.

Neben dieser generellen Einschätzung der Bedeutung des Übernahmeangebots für die Gesellschaft ist die Frage, ob das Übernahmeangebot für die Aktionäre der Gesellschaft im Einzelnen vorteilhaft ist oder nicht, eine Entscheidung, die nur jeder Aktionär aufgrund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung, etc.) treffen kann und für die die vom Aktionär erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarkts bzw. der Immobilienbranche, von großer Bedeutung sind. Der Vorstand sieht somit von einer expliziten Empfehlung an die Aktionäre hinsichtlich der Annahme oder Nicht-Annahme des Angebots ab.

Insbesondere wird vom Vorstand darauf hingewiesen, dass die CA Immo Aktie seit Bekanntgabe der Absicht, das gegenständliche Teilangebot zu legen, einen deutlich stärkeren Kursanstieg verzeichnet hat, als sich dies rechnerisch aus dem gebotenen Preis, der vom Angebot maximal umfassten Aktienanzahl sowie dem Kurs vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht ergeben würde. Folglich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass während der Angebotsfrist der Aktienkurs den Angebotspreis übersteigen könnte. In diesem Fall wäre im Vergleich zu einer Annahme des Angebots ein Verkauf über die Börse die für einen verkaufswilligen Aktionär wertmaximierende Vorgangsweise.

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

##### **4.5.1 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 18,64 % über dem Schlusskurs der CA Immo Aktie vom 2.12.2010, dem Tag vor Bekanntgabe der Absicht der Bieterin ein Übernahmeangebot stellen zu wollen. Auch im Vergleich zu den Durchschnittskursen der 3, 6 und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe des Angebots ergibt sich eine deutliche Prämie (18 %, 27 %, und 39 %). Zuletzt erreichte die Aktie im August 2008 ein dem Angebotspreis entsprechendes Kursniveau.

###### 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. 92.000 Stück (Einzelzählung). Aus Sicht des Vorstands ist davon auszugehen, dass nach Durchführung des Angebots der Streubesitz geringer ausfallen wird als vor dem Angebot und es folglich zu einem Sinken des durchschnittlichen Tagesumsatzes kommen könnte, was die Attraktivität der Aktie nach Durchführung des Angebots mindern könnte.

#### Geringere Indexgewichtungen in Folge der Reduktion des Streubesitzes

Die für die CA Immo und ihre Aktionäre relevanten Indices (insbesondere der EPRA Index sowie der ATX, bzw. ATX Prime Index) sehen eine dem jeweiligen Streubesitz angepasste Gewichtung vor. Kommt es nun in Folge des vorliegenden Angebots zu einer Reduktion des Streubesitzfaktors, könnte dies eine Verringerung der Gewichtung in diesen Indices bewirken, woraus sich negative Auswirkungen auf den Kurs der CA Immo Aktie ergeben könnten.

#### **4.5.2 Folgende Punkte sprechen nach Ansicht des Vorstandes gegen eine Annahme des Übernahmeangebots:**

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

Der Angebotspreis von € 12,35 liegt um 31,2 % unter dem Buchwert („Net Asset Value“, „NAV“) je Aktie, welcher per 30.9.2010 bei € 17,96 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.

##### Angebotspreis liegt unter dem zuletzt vom Vorstand per Fundamentalbewertung errechneten Wert der Aktie

Im Rahmen der Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen AG mit der CA Immo International AG wurde im August 2010 vom Vorstand der Gesellschaft eine detaillierte Fundamental-Bewertung nach dem Discounted Cash Flow (DCF) Verfahren durchgeführt. Der so ermittelte Wert je CA Immobilien Anlage AG Aktie lag bei € 16,27, der Angebotspreis liegt um 24,1 % unter diesem Wert.

##### 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 Kurse der Immobilienunternehmen wie die CA Immo ausgewirkt hat. Sollten sich die Märkte jedoch innerhalb kurzer Zeit wieder deutlich erholen und auch die Immobilienwerte wieder deutlich ansteigen, ist zu erwarten, dass dies auch positive Auswirkungen auf die Kursentwicklung der CA Immo Aktie haben würde. In diesem Fall könnte der Kurs auch über den aktuellen Angebotspreis steigen.

##### Zukünftige Effekte aus der Akquisition der Europolis AG möglicherweise noch nicht zur Gänze im aktuellen Aktienkurs abgebildet

Der Vorstand erwartet sich aus der Integration der Europolis AG deutlich positive Impulse für die Ertragskraft der CA Immo Gruppe. Da das Closing dieser Transaktion erst zum Jahreswechsel erfolgte, werden die Auswirkungen der Europolis Akquisition auf die Bilanz und Erfolgsrechnung der CA Immo Gruppe erstmals in den Finanzzahlen für das erste Quartal 2011 sichtbar, deren Veröffentlichung für Mai 2011 geplant ist.

#### **5. 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.

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

### **6.1 Wesentliche Rechtsbeziehungen**

Die Bieterin bzw. die mit dieser verbundene UniCredit Gruppe ist die Hausbank der CA Immo Gruppe. Der Saldo der offenen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Bank Austria/UniCredit Gruppe beträgt zum 30. September 2010 € – 380,9 Mio. (31. Dezember 2009: € – 150,0 Mio.). Darüber hinaus bestehen Zinswapgeschäfte mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe mit einem Fair Value per 30. September 2010 von € – 132,4 Mio. (31. Dezember 2009: € – 79,4 Mio.). In den ersten neun Monaten 2010 betrug der Nettozinsaufwand (inkl. Zinserträge, Swapaufwendungen bzw. -erträge und Kreditbearbeitungsgebühren) € –35,2 Mio. (Q1-Q3 2009: € – 32,6 Mio.).

Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit der Bank Austria/UniCredit Gruppe sind nach Ansicht des Vorstandes marktüblich.

### **6.2 Organbeziehungen**

Zwischen den Organmitgliedern der Bieterin (bzw. den Organmitgliedern der mit dieser gemeinsam vorgehenden Rechtsträger) und den Organen der Zielgesellschaft bestehen folgende personelle Verflechtungen:

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

Mit Mag. Helmut Bernkopf (der Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats) sowie Mag. Reinhard Madlencnik sind zwei der insgesamt fünf Aufsichtsräte der Zielgesellschaft Organe bzw. Beschäftigte der Bieterin.

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.

### **6.3 Directors' Holdings**

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

Dr. Bruno Ettenauer	11.000 Stück
Mag. Wolfhard Fromwald	12.000 Stück
Bernhard H. Hansen	16.000 Stück

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

Von den Mitgliedern des Vorstands verfügt Dr. Bruno Ettenauer, der Vorstandsvorsitzende, über 9.711 Aktien der UniCredit S.p.A., der Konzern-Muttergesellschaft der Bieterin.

## **7. Weitere Auskünfte**

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht

Mag. Florian Nowotny  
Leiter Kapitalmarktfinanzierung CA Immobilien Anlagen AG  
Tel.: +43/1/532 59 07-518  
Fax: +43/1/532 59 07-595  
Email: nowotny@caimmoag.com

zur Verfügung.

Weitere Informationen sind auf der Website der Gesellschaft ([www.caimmoag.com](http://www.caimmoag.com)) abrufbar

## **8. Rechtsberater der Zielgesellschaft**

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

## **9. Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG**

Die Zielgesellschaft hat die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, FN 88248 b, Erdbergstraße 200, 1030 Wien, gemäß § 13 ÜbG zu ihrer Beratung während des gesamten Verfahrens und zur Prüfung der Äußerungen ihrer Verwaltungsorgane als unabhängigen Sachverständigen bestellt.

Wien, im Jänner 2011

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG



Bernhard H. Hansen  
Mitglied des Vorstands

**Äußerung des Aufsichtsrats der CA Immobilien Anlagen AG  
zum freiwilligen Teil-Übernahmeangebot gem. §§ 4 ff Übernahmegesetz  
der UniCredit Bank Austria AG**

Die UniCredit Bank Austria AG (im Folgenden auch kurz „Bieterin“), eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Schottengasse 6-8, 1010 Wien, registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 150714 p hat am 3.12.2010 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 Teil-Übernahmeangebot nach § 4ff Übernahmegesetz zum Erwerb von bis zu 15.031.823 Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG zu legen. Dieses Übernahmeangebot wurde zur Prüfung durch die Übernahmekommission eingereicht und wird gleichzeitig mit dieser Stellungnahme veröffentlicht.

Gemäß § 14 Abs 1 ÜbG sind Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft verpflichtet, innerhalb von zehn Börsentagen nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Äußerung zum Übernahmeangebot zu verfassen. Die Äußerung hat insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Übernahmeangebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung trägt, und welche Auswirkungen das Übernahmeangebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse voraussichtlich haben wird.

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

Der Aufsichtsrat weist ausdrücklich auf die in Punkt „6.2 Organverflechtungen“ der Äußerung des Vorstands dargestellten Verflechtungen zwischen den Organmitgliedern der Bieterin (bzw. den Organmitgliedern der mit dieser gemeinsam vorgehenden Rechtsträger) und den Organen der Zielgesellschaft hin.

Von den Mitgliedern des Aufsichtsrats hält Dr. Ruttenstorfer derzeit 10.000 Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG. Die weiteren Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Aktien an der Zielgesellschaft. Von den Mitgliedern des Aufsichtsrats werden keine Aktien der Bieterin, bzw. deren Konzernmutter UniCredit S.p.a. gehalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erklären, dass ihnen von der Bieterin für den Fall der erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt wurden. Dem Aufsichtsrat wurden auch für den Fall des Scheiterns des Übernahmeangebots keine vermögenswerten Vorteile angeboten oder gewährt.

Wien, im Jänner 2011

Der Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG

  
Dr. Wolfgang Ruttenstorfer  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## **Anlage 3**

# **Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften AAB 2010**

# Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2010)

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 sowie am 22.3.2010.

## 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 hierfür 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 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 (z.B. 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 Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmitteln – 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 (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung 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 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 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (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 Haftungsnormen 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, z.B. 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 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. 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 Vorkommen 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 berufsüblicher 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 (z.B. 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 (z.B. 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 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.
- (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 Unternehmergebühen 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 Wirtschaftstreuhand erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand 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 Geldwäschrichtlinie 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 Inverwahrnehmung 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 z.B. §§ 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 z.B. 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 beigesetzt 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) Widerruf 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:

- 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 erforderlicher Aufstellungen und Nachweise.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- 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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- die Verteidigung und die Beiziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,
- 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 WTBC,
- 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 Beauftragung.

(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.

### III. TEIL

#### 24. Geltungsbereich

(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 Abgabenermessungs- 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 (z.B. 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 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. 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.

(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 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. 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 UGB, 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 Schadenersatzansprüche 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 € 15 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 verpflichtet 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.