

## Bericht des Vorstands zu TOP 12

für die 36. ordentliche Hauptversammlung der  
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft  
in den Räumlichkeiten der Gesellschaft, Mechelgasse 1, 1030 Wien  
4. Mai 2023, 11:00 Uhr (Wiener Zeit)



### BERICHT DES VORSTANDS GEM. § 174 ABS 4 IVM § 153 ABS 4 AKTG

#### **Bericht des Vorstands der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zum Ausschluss des Bezugsrechts in Zusammenhang mit der Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen gem. § 174 Abs 4 iVm § 153 Abs 4 AktG**

##### **1. Ermächtigung**

In der 36. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (die „Gesellschaft“) soll nachstehender Beschluss zu Tagesordnungspunkt 12 vorgeschlagen werden:

- Die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 erteilte Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wird im nicht ausgenützten Umfang aufgehoben und der Vorstand gleichzeitig ermächtigt, binnen fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt Euro 653.621.839,12, mit denen Umtausch- und/oder Bezugsrechte auf bis zu 21.299.286 Stück auf Inhaber lautende Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu Euro 154.845.809,22 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen für die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Die Wandelschuldverschreibungen können gegen Barleistung und auch gegen Sacheinlagen ausgegeben werden. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen (Direktausschluss). Die Ermächtigung zur Emission von Wandelschuldverschreibungen kann auch wiederholt ausgenützt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnützung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl nicht übersteigen. Gleiches gilt sinngemäß für den in dieser Ermächtigung festgelegten Gesamtnennbetrag der Wandelschuldverschreibungen. Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch bedingtes Kapital, durch genehmigtes Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte, oder einer Kombination daraus, bedient werden.*
- Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen darf nach dieser Ermächtigung nur erfolgen, wenn auf die Summe der neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit solchen Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, rechnerisch ein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft von insgesamt nicht mehr als 20% (zwanzig Prozent, gerundet auf die zweite Nachkommastelle) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung dieser Ermächtigung entfällt. Auf diese Grenze sind auch neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden; weiters auch die Summe jener neuen Aktien, auf die Umtausch- und/oder Bezugsrechte mit Wandelschuldverschreibungen eingeräumt werden, die unter*

*Ausnutzung einer anderen Ermächtigung während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden.*

3. *Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Maßgabe der aktienrechtlichen Bestimmungen die Ausgabe- und Ausstattungsmerkmale sowie die Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungszeitraum und/oder -zeitpunkt, Wandlungsrechte und/oder -pflichten, Wandlungsverhältnis sowie Wandlungspreis und Umtausch- und/oder Bezugsbedingungen zu bestimmen. Insbesondere können folgende Bedingungen (oder eine Kombination daraus) vorgesehen werden:*
  - i. *eine in bar zu leistende Zuzahlung und die Zusammenlegung oder eine Barabfindung für nicht wandlungsfähige Spitzen;*
  - ii. *ein fixes oder ein variables Wandlungsverhältnis oder eine Bestimmung des Wandlungspreises innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Kurses der Aktien der Gesellschaft während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibung;*
  - iii. *das Recht der Gesellschaft, im Falle der Wandlung (Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechts) nicht Aktien zu gewähren, sondern eine angemessene, am Kurs der Aktien der Gesellschaft orientierte Barabfindung zu bezahlen;*
  - iv. *das Recht der Gesellschaft, die Wandelschuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und den Wandelschuldverschreibungsgläubigern den Ausgabepreis der Wandelschuldverschreibungen zurückzuzahlen;*
  - v. *das Recht der Wandelschuldverschreibungsgläubiger, die Wandelschuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und den Ausgabepreis der Wandelschuldverschreibungen zurückzuerhalten; oder*
  - vi. *eine Wandlungspflicht (Umtausch- und/oder Bezugspflicht) zum Ende der Laufzeit (oder zu einem anderen Zeitpunkt) oder das Recht der Gesellschaft, bei Fälligkeit der Wandelschuldverschreibungen den Wandelschuldverschreibungsgläubigern ganz oder teilweise anstelle der Zahlung eines Geldbetrages Aktien der Gesellschaft zu gewähren.*
4. *Die Wandelschuldverschreibungen können auch durch eine zu 100% direkt oder indirekt im Eigentum der CA Immobilien Anlagen AG stehende Gesellschaft ausgegeben werden; für diesen Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, für die Gesellschaft eine Garantie für die Wandelschuldverschreibungen zu übernehmen und im Falle der Wandlung (Ausübung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten) Aktien der Gesellschaft zu gewähren.*
5. *Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden in einem marktüblichen Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Der Preis (Ausgabebetrag) einer Wandelschuldverschreibung ist dabei insbesondere aus dem Preis (Ausgabebetrag) einer festverzinslichen Schuldverschreibung sowie dem Preis für das Wandlungsrecht unter Berücksichtigung der sonstigen Ausstattungsmerkmale zu bestimmen. Der Ausgabekurs einer Schuldverschreibung wird auf Grundlage marktüblicher Berechnungsmethoden nach Maßgabe der Fälligkeit der Schuldverschreibung, der Verzinsung der Schuldverschreibung, des aktuellen Marktzinssatzes sowie unter Berücksichtigung der Kreditqualität der Gesellschaft ermittelt. Die Berechnung des Werts des Wandlungs- und/oder Bezugsrechts erfolgt mit den Methoden der Optionspreisberechnung, insbesondere unter Berücksichtigung der Fälligkeit/Ausübungszeit, der Kursentwicklung der Aktie (Volatilität) oder*

*sonstiger Finanzkennzahlen und des Verhältnisses des Wandlungs- und/oder Bezugspreises zum Kurs der Aktien der Gesellschaft. Weitere Ausstattungsmerkmale, etwa vorzeitige Kündigungsrechte, eine Wandlungspflicht, ein fixes oder variables Wandlungsverhältnis sind zu berücksichtigen.*

6. *Der Ausgabebetrag der bei Wandlung (Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechts) auszugebenden Aktien und das Bezugs- und/oder Umtauschverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags); der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen.*

Zur Vorbereitung dieser Beschlussfassung wird vom Vorstand gemäß § 174 Abs 4 iVm § 153 Abs 4 AktG der Hauptversammlung ein schriftlicher Bericht über die Gründe für die Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts (Direktausschluss) vorgelegt, in dem auch der vorgeschlagene Ausgabebetrag der Aktien begründet wird.

## **2. Allgemeines**

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 9. Mai 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen Umtausch- oder Bezugsrechte auf bis zu 19.761.667 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu Euro 143.667.319,09 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtbetrag von rund Euro 750 Mio. auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe sowie das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Die bis 8. Mai 2023 bestehende Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen wurde großteils ausgenutzt. Es wird daher eine Erneuerung der Ermächtigung zur Beschlussfassung vorgeschlagen. Die Ermächtigung soll der Gesellschaft insbesondere ermöglichen, im Rahmen des aktiven Managements ihrer Kapitalstruktur Wandelschuldverschreibungen einzusetzen. Wandelschuldverschreibungen stellen für die Gesellschaft ein angemessenes Mittel dar, Kapitalkosten gering zu halten. Durch die Finanzierung mit Wandelschuldverschreibungen kann die Gesellschaft in der Regel bessere Finanzierungsbedingungen erlangen, als mit (reinen) Fremdkapitalinstrumenten (Kreditfinanzierungen, Anleihen).

### 3. Gesellschaftsinteresse

Der Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre bei der Emission von Wandelschuldverschreibungen liegt aus folgenden Gründen im Gesellschaftsinteresse:

Die Gesellschaft soll sich rasch durch die Emission von Wandelschuldverschreibungen finanzieren können. Ein entsprechender Finanzierungsbedarf kann sich insbesondere aus Refinanzierungserfordernissen und zur Finanzierung von Immobilienerwerben und Projektentwicklungen ergeben.

Die Finanzierung der Gesellschaft durch die Emission von Wandelschuldverschreibungen ermöglicht der Gesellschaft die Finanzierungskosten zu senken und die Kapitalstruktur zu optimieren. Die günstigeren Finanzierungsbedingungen ergeben sich aus der Kombination der folgenden Faktoren:

Wandelschuldverschreibungen sind verzinst und haben in der Regel einen Rückzahlungsanspruch auf das Kapital. Zusätzlich besteht das Recht, zu einem grundsätzlich bereits bei der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung festgelegten Preis (Wandlungspreis) künftig Aktien der Gesellschaft zu erwerben, wodurch eine Beteiligung an der Substanz, der Ertragskraft des Unternehmens und einer Wertsteigerung der Aktie ermöglicht wird.

Bei einer Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen kann ein Vorteil im Vergleich zu einer Kapitalerhöhung (etwa aus genehmigtem Kapital) darin liegen, dass für den Wandlungsfall ein höherer Ausgabebetrag im Vergleich zur sofortigen Kapitalerhöhung erzielt werden kann. Gemäß den am Kapitalmarkt üblichen Konditionen von Wandelschuldverschreibungen wird der Wandlungs- und/oder Bezugspreis der bei Wandlung (Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechts) auszugebenden Aktien über dem Aktienkurs zum Emissionszeitpunkt der Wandelschuldverschreibungen liegen.

Die Praxis hat gezeigt, dass bei Emissionen mit Bezugsrechtsausschluss in der Regel bessere Konditionen für die Gesellschaft erreicht werden können, da durch die sofortige Platzierung preiswirksame Risiken aus einer geänderten Marktsituation vermieden werden können und auch besser spezifisch auf Wandelschuldverschreibungen spezialisierte Investoren angesprochen werden können. Bei einer Bezugsrechtsemission ist hingegen eine mindestens zweiwöchige Bezugsfrist einzuhalten (§ 174 Abs 4 iVm § 153 Abs 1 AktG). Nachteile aus einer zeitlichen Verzögerung können sich auch ergeben, wenn eine Ermächtigung des Vorstands zum Bezugsrechtsausschluss beschlossen wird und anlässlich des Emissionsvorhabens vom Vorstand über den Bezugsrechtsausschluss entschieden wird. In diesem Fall ist ein weiterer Vorstandsbericht zu veröffentlichen und es gilt eine mindestens zweiwöchige Wartefrist bis zum erforderlichen Aufsichtsratsbeschluss zur Umsetzung der Maßnahme.

Die Berücksichtigung und Einhaltung derartiger Bezugs- oder Wartefristen würde dazu führen, dass diese Investoren aufgrund marktunüblicher Ausgestaltung oder Zuteilungsmechanismen und/oder der sich innerhalb der Bezugs- oder Wartefrist für diese Investoren ergebenden Marktrisiken nicht oder nur mit einem geringeren Emissionsvolumen angesprochen werden können. Auch ist eine zielgruppenspezifische Kommunikation erforderlich. Die Gesellschaft kann durch diese Art der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen auch diese Investorenbasis festigen.

Attraktivere Finanzierungskonditionen können erfahrungsgemäß dann erreicht werden, wenn die Gesellschaft rasch und flexibel auf günstige Marktkonditionen reagieren kann. Diese Vorteile wären bei Berücksichtigung einer zweiwöchigen Bezugsrechtsperiode oder der zweiwöchigen Wartefrist bei einer Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss nicht im selben Ausmaß erreichbar. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen nach dem zum Beschluss vorgeschlagenen Bezugsrechtsausschluss kann rascher und kostengünstiger abgewickelt werden, da weder Bezugs- noch Wartefristen eingehalten werden müssen und auch keine Vorlaufzeit zur Erstellung und Genehmigung eines Emissionsprospekts notwendig ist. Eine Platzierung unter Bezugsrechtsausschluss und Anwendung einer Prospektausnahme vermeidet diese Nachteile. Durch eine prospektfreie Emission können auch die Haftungsrisiken der Gesellschaft im Vergleich zu einer Prospekt-Emission deutlich reduziert werden.

Es liegt zudem im Gesellschaftsinteresse, Wandelschuldverschreibungen auch gegen Sacheinlage, insbesondere im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum (auch mittelbaren) Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen, Betrieben oder Teilbetrieben oder sonstigen Vermögensgegenständen (insbesondere Immobilien) oder Ansprüchen auf den Erwerb von Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft, ausgeben zu können. Dadurch können Wandelschuldverschreibungen auch als Akquisitionswährung – abhängig von Marktgegebenheiten und der künftigen Unternehmensentwicklung – für strategische Transaktionen eingesetzt werden. Dabei kann ein Vorteil gegenüber einer Akquisition gegen Ausgabe neuer (junger) Aktien (zB aus genehmigtem Kapital) darin liegen, dass für den Wandlungsfall ein über dem Aktienkurs zum Emissionszeitpunkt liegender Ausgabebetrag erzielt werden kann. Weiters müssen bei dieser Gegenleistung nicht unmittelbar liquide Mittel eingesetzt werden. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen gegen Sacheinlage erfordert in der Regel den Ausschluss des Bezugsrechts, da das zu übertragende Vermögen in seiner Zusammensetzung meist individuell ist (wie zB Immobilien, Unternehmen, Unternehmensteile und Beteiligungen sowie sonstige Vermögensgegenstände) und nicht von allen Aktionären eingebracht werden kann. Die Möglichkeit Wandelschuldverschreibungen als Akquisitionswährung anbieten zu können, kann der Gesellschaft auch einen Vorteil im Wettbewerb um Akquisitionsobjekte verschaffen.

Damit die mit der Begebung von Wandelschuldverschreibungen für die Gesellschaft verbundenen Vorteile optimal genützt werden können, ist der Bezugsrechtsausschluss aus strategischen, finanztechnischen und unternehmensorganisatorischen Gründen erforderlich.

Aus den angeführten Gründen ist der Ausschluss des Bezugsrechts gängige Praxis bei der Begebung von Wandelschuldverschreibungen auf dem internationalen Kapitalmarkt. Dies wird auch vom Aktienmarkt akzeptiert, insbesondere, wenn Aktionäre über den Sekundärmarkt die Wandelschuldverschreibung kaufen können. Es ist daher grundsätzlich beabsichtigt, Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft an einer dafür geeigneten Börse oder einem multilateralen Handelssystem zum Handel einzuführen.

Durch eine Emission von Wandelschuldverschreibungen verbunden mit dem Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre werden daher sowohl eine Stärkung der Eigenmittel als auch eine Senkung der Finanzierungskosten im Interesse der Gesellschaft und aller Aktionäre erreicht.

#### 4. Ausgabebetrag

Bei Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen wird der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Maßgabe der aktienrechtlichen Bestimmungen die Ausgabe- und Ausstattungsmerkmale sowie die Bedingungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Wandlungszeitraum und/oder -zeitpunkte, Wandlungsrechte und/oder Pflichten, Wandlungsverhältnis sowie Wandlungspreis und Umtausch- und/oder Bezugsbedingungen festlegen.

Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch bedingtes Kapital, durch genehmigtes Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte, oder einer Kombination daraus, unterlegt werden.

Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden in einem marktüblichen Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Der Preis (Ausgabebetrag) einer Wandelschuldverschreibung ist dabei insbesondere aus dem Preis (Ausgabebetrag) einer festverzinslichen Schuldverschreibung sowie dem Preis für das Wandlungsrecht unter Berücksichtigung der sonstigen Ausstattungsmerkmale zu bestimmen. Der Ausgabekurs einer Schuldverschreibung wird auf Grundlage marktüblicher Berechnungsmethoden nach Maßgabe der Fälligkeit der Schuldverschreibung, der Verzinsung der Schuldverschreibung, des aktuellen Marktzinssatzes sowie unter Berücksichtigung der Kreditqualität der Gesellschaft ermittelt. Die Berechnung des Werts des Wandlungs- und/oder Bezugsrechts erfolgt mit den Methoden der Optionspreisberechnung, insbesondere unter Berücksichtigung der Fälligkeit/Ausübungszeit, der Kursentwicklung der Aktie (Volatilität) und sonstiger Finanzkennzahlen und des Verhältnisses des Wandlungs- und/oder Bezugspreises zum Kurs der Aktien der Gesellschaft. Weitere Ausstattungsmerkmale, etwa vorzeitige Kündigungsrechte, eine Wandlungspflicht, ein fixes oder variables Wandlungsverhältnis sind zu berücksichtigen.

Der Ausgabebetrag der bei Wandlung (Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechts) auszugebenden Aktien und das Bezugs- und/oder Umtauschverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags).

Bei Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen gegen Sacheinlage hat der mit dem oder den Sacheinlegern zu vereinbarenden Ausgabebetrag der Wandelschuldverschreibungen – unter sinngemäßer Anwendung der voranstehend dargelegten Vorgangsweise zur Preisfestsetzung – zur Sacheinlage als Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zu stehen.

Der Preis der Wandelschuldverschreibungen und der Ausgabebetrag der Aktien wird nach sachlichen, den internationalen Gepflogenheiten entsprechenden Kriterien ermittelt und wahrt die Interessen der Aktionäre, womit eine Verwässerung der Vermögensbeteiligung der Aktionäre möglichst vermieden werden soll.

## **5. Interessenabwägung**

Der Ausschluss des Bezugsrechts zu den angeführten Zwecken liegt im Gesellschaftsinteresse und ist sachlich gerechtfertigt, insbesondere um jeweils die Markt- und Wettbewerbsposition der Gesellschaft im Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre zu festigen und zu verbessern.

Der Bezugsrechtsausschluss ist auch notwendig und angemessen, weil dadurch für Wandelschuldverschreibungen im Regelfall bessere Konditionen erzielt werden können und kostenintensivere Kapitalmaßnahmen ersetzt werden. Damit kann eine langfristige und flexible Finanz- und Geschäftsplanung gesichert werden. Ohne Ausschluss des Bezugsrechts wäre es der Gesellschaft nicht gleichwertig möglich, rasch und flexibel Marktkonditionen und/oder Akquisitionsmöglichkeiten zu nutzen. Diese Vorteile für die Gesellschaft kommen auch allen Aktionären zugute und es ist zu erwarten, dass diese Vorteile und somit das Unternehmensinteresse gegenüber einem Eingriff durch Bezugsrechtsausschluss überwiegen.

Schließlich wird ein Ausgabepreis angestrebt, bei dem eine wertmäßige Verwässerung der bestehenden Aktionäre vermieden wird.

Werden die angeführten Umstände gegeneinander abgewogen, zeigt sich, dass der Bezugsrechtsausschluss bei einer Emission von Wandelschuldverschreibungen in den beschriebenen Grenzen erforderlich, geeignet, angemessen und im überwiegenden Interesse der Gesellschaft sachlich gerechtfertigt und geboten ist.

Wien, April 2023

Der Vorstand