

In der am 8. Mai 2012 stattfindenden 25. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, FN 75895 k, Mechelgasse 1, 1030 Wien (in der Folge „Gesellschaft“), wird unter anderem über den Antrag zu beschließen sein,

- (i) den Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft zu ermächtigen, gemäß § 174 Abs 2 AktG binnen fünf Jahren ab dem Tag der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 23.384.000 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu Euro 170.001.680 verbunden sind, auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe sowie das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen (Wandelschuldverschreibung/Ermächtigung 2012); sowie
- (ii) das Bezugsrecht der Aktionäre gemäß § 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG bei Ausgabe der vorstehenden Wandelschuldverschreibungen auszuschließen.

Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital (TOP 10 lit b)) und allenfalls aus eigenen Aktien oder einer Kombination daraus erfolgen.

Gemäß § 174 Abs 4 AktG iVm § 153 Abs 4 AktG erstattet der Vorstand der Hauptversammlung hiermit über den Ausschluss des Bezugsrechtes den nachfolgenden

## **BERICHT:**

### **1. Interesse der Gesellschaft**

Für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen unter direkten Ausschluss des Bezugsrechtes sprechen vor allem geringe Finanzierungskosten für die Gesellschaft, ein in der Regel hoher Aktienausgabekurs und die Erschließung eines spezialisierten Investorenkreises.

#### **a. Verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten**

Investoren in Wandelschuldverschreibungen erhalten eine Verzinsung, haben in der Regel einen Kapitalrückzahlungsanspruch und gleichzeitig wird ihnen das Recht eingeräumt, zu einem bereits bei der Ausgabe der Wandelschuldverschreibung festgelegten Preis künftig Aktien der Gesellschaft zu erwerben, wodurch die Beteiligung an der Substanz und Ertragskraft des Unternehmens ermöglicht wird. Auf diese Weise erhalten die Investoren auch die Möglichkeit, an einer Wertsteigerung des Unternehmens teilzunehmen, bei verhältnismäßig geringerem Ausfallrisiko im Vergleich zu einer direkten Aktieninvestition.

Die Gesellschaft verfolgt ein aktives Management ihrer Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten so niedrig wie möglich zu halten. Wandelschuldverschreibungen stellen für die Gesellschaft ein angemessenes Mittel dar, dieses Ziel zu erreichen. Durch die genannten Komponenten, nämlich die höhere Ausfallssicherheit für Wandelschuldverschreibungsgläubiger und die Möglichkeit von Kurssteigerungen durch das Wandlungsrecht (Umtausch- und/oder Bezugsrecht) zu profitieren, soll die Gesellschaft einen Zugang zu attraktiven Finanzierungsbedingungen erhalten, die in der Regel unter dem Niveau von (reinen) Fremdkapitalinstrumenten liegen. Wandelschuldverschreibungen bieten außerdem die Möglichkeit, die Volatilität der Aktien der Gesellschaft zu Gunsten der Gesellschaft zu verwerten und damit die Kapitalkosten der Gesellschaft zu senken.

#### **b. Optimierung der Ausgabebedingungen und des Aktienausgabekurses durch Ausschluss des Bezugsrechtes**

Im Einklang mit den am Kapitalmarkt üblichen Konditionen von Wandelschuldverschreibungen wird der Wandlungspreis der bei Wandlung (Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechtes) zu emittierenden Aktien über dem Aktienkurs zum Emissionszeitpunkt der Wandelschuldverschreibungen liegen, sodass die Gesellschaft im Vergleich zu einer sofortigen Kapitalerhöhung einen höheren Ausgabebetrag erzielen kann. Die Praxis hat gezeigt, dass bei Emissionen mit Bezugsrechtsausschluss bessere Konditionen erreicht werden können, da durch die sofortige Platzierung preiswirksame Risiken zu Lasten der Gesellschaft aus einer geänderten Marktsituation vermieden werden können und damit 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). Dies gilt im Ergebnis auch dann, wenn die Hauptversammlung den Vorstand lediglich zum Ausschluss des Bezugsrechtes ermächtigt. Denn hier ist vor der Beschlussfassung im Aufsichtsrat eine zweiwöchige Wartefrist nach Veröffentlichung des Vorstandsberichts gemäß § 171 Abs 1 AktG einzuhalten. Muss die Gesellschaft bei Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen Bezugs- oder Wartefristen einhalten, so führt dies in aller Regel dazu, dass diese Investoren aufgrund marktunüblicher Ausgestaltung oder Zuteilungsmechanismen und/oder der sich innerhalb der Bezugs- bzw Wartefristen für diese Investoren ergebenden Marktrisiken nicht oder nur mit einem geringerem Emissionsvolumen angesprochen werden können. Aus diesem Grund ist der direkte Ausschluss des Bezugsrechtes mittlerweile auch gängige Praxis bei der Begebung von Wandelschuldverschreibungen auf dem internationalen Kapitalmarkt. Dies wird auch vom Aktienmarkt akzeptiert, weil die Aktionäre über den Kapitalmarkt durch Kauf der Wandelschuldverschreibung an den Vorteilen teilnehmen können. Es ist daher auch beabsichtigt, die Wandelschuldverschreibungen an einer dafür geeigneten Börse oder einem multilateralen Handelssystem zum Handel einzuführen.

Der Aktienkurs ist für die Konditionengestaltung der Wandelschuldverschreibung ein wesentliches Kriterium (siehe hierzu Ausgabekurs unter Punkt 2 des Berichts). Es ist daher im Interesse der Gesellschaft gelegen, möglichst weitgehende Kontrolle über den Zeitpunkt der Zuteilung einer Emission zu haben. Insbesondere aus der zu beobachtenden Volatilität der Aktienmärkte insgesamt wie auch der Volatilität der Aktie der Gesellschaft wird deutlich, dass sowohl Kursverlauf als auch Markteinschätzung innerhalb einer zweiwöchigen Bezugs- bzw Wartefrist – die ohne

Bezugsrechtsausschluss einzuhalten wäre – durchaus sehr erheblichen Änderungen unterliegen können. Bei einer Emission mit Bezugsrechtsausschluss kann die Gesellschaft hingegen einen nach ihrer Einschätzung günstigen Zuteilungszeitpunkt vergleichsweise rasch und flexibel wählen.

Attraktivere Finanzierungsbedingungen können daher nur dann erreicht werden, wenn die Gesellschaft rasch und flexibel auf günstige Marktkonditionen reagieren kann. Dieser Vorteil wäre bei einer Bezugsrechtsemission oder einer bloßen Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechtes nicht im selben Ausmaß erreichbar. Bei einer Emission mit direktem Bezugsrechtsausschluss können daher in der Regel mehr finanzielle Mittel für die Gesellschaft bei einer niedrigeren Anzahl zu emittierender Aktien generiert werden.

Zudem sind bei marktgerechter Bewertung einer Wandelschuldverschreibung und Platzierung zu den möglichst besten am Markt erzielbaren Konditionen, wie dies die Gesellschaft in ihrem eigenen Interesse sowie im Interesse ihrer Aktionäre anstrebt, die Bezugsrechte ohne wesentliche wirtschaftliche Bedeutung. Dies kann vor allem durch eine Festlegung des Ausgabebetrags der bei Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechtes auszugebenden Aktien in ausreichender Höhe über dem aktuellen Kursniveau der Aktien erreicht werden und damit allen bestehenden Aktionären möglichst Schutz vor einer wertmäßigen Verwässerung geboten werden.

Durch den Verzicht auf die zeit- und kostenaufwändige Abwicklung des Bezugsrechtes kann der Finanzierungs- und Kapitalbedarf der Gesellschaft aus sich kurzfristig bietenden Marktchancen zeitnah kostengünstig gedeckt und zusätzlich neue Investoren im In- und Ausland gewonnen werden. Durch den unmittelbaren Ausschluss des Bezugsrechtes wird daher eine Stärkung der Eigenmittel und eine Senkung der Finanzierungskosten im Interesse der Gesellschaft und aller Aktionäre erreicht.

### **c. Institutionelle Investoren als Zielgruppe**

Wandelschuldverschreibungen werden vorwiegend von solchen institutionellen Investoren gezeichnet, die sich auf diese Veranlagungsform spezialisiert haben. Institutionelle Investoren stellen spezielle Anforderungen an Stückelung, Ausgestaltung und zeitliche Flexibilität bei der Emission der Wandelschuldverschreibungen; auch ist eine zielgruppenspezifische Kommunikation erforderlich. Diesen Anforderungen kann in der Regel nur mit einer Emission unter Bezugsrechtsausschluss Rechnung getragen werden. Eine Bezugsrechtsemission würde dazu führen, dass institutionelle Investoren aufgrund marktunüblicher Ausgestaltung und Zuteilungsmechanismen und/oder der sich innerhalb der mindestens zweiwöchigen Bezugsfrist für diese Investoren ergebenden Marktrisiken nicht oder nur mit einem geringeren Emissionsvolumen angesprochen werden können. Der Ausschluss des Bezugsrechtes ist daher aus strategischen, finanztechnischen und unternehmensorganisatorischen Gründen erforderlich, um die Wandelschuldverschreibungen auf dem Kapitalmarkt entsprechend zu positionieren und zielgruppenspezifisch den auf Wandelschuldverschreibungen spezialisierten Investoren anbieten zu können, damit die mit der Begebung von Wandelschuldverschreibungen für die Gesellschaft verbundenen Vorteile optimal ausgeschöpft werden können. Sollten Wandelschuldverschreibungen am Markt im Rahmen einer Bezugsrechtsemission begeben werden, würden die oben erläuterten Vorteile, die sich aus den vergleichsweise günstigen Finanzierungsbedingungen aber auch aus der Schnelligkeit und Flexibilität für die Gesellschaft ergeben, durch den stark gesteigerten Abwicklungsaufwand (zeitintensive Vorbereitungen) und die

damit verbundenen einmaligen und wiederkehrenden Abwicklungskosten stark reduziert oder können allenfalls gar nicht erreicht werden.

## **2. Festsetzung des Ausgabekurses der Aktien, Konditionen der Wandelschuldverschreibungen**

Die Konditionen der Wandelschuldverschreibungen werden ausgehend von dem aktuellen volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien bei Zuteilung der Schuldverschreibungen ermittelt. Hierbei werden die marktübliche Berechnungsmethoden angewendet und wird sich der Ausgabekurs der Wandelschuldverschreibungen aus dem Ausgabekurs einer traditionellen festverzinslichen Schuldverschreibung, dem Preis für das Wandlungsrecht (Umtausch und/oder Bezugsrecht) und den sonstigen Ausstattungsmerkmalen zusammensetzen. Dabei wird ein möglichst hoher Aufschlag über dem geringsten Ausgabebetrag der Umtauschaktien angestrebt, der sich aus der erwarteten Kursentwicklung aufgrund der Einschätzung von Analysten sowie der bei vergleichbaren Kapitalmarkttransaktionen (Referenztransaktionen) erzielten Aufschläge sowie der aktuellen allgemeinen Kapitalmarktsituation ableitet. Der so ermittelte Mindestausgabebetrag wird somit nach sachlichen, internationalen Gepflogenheiten ermittelt und wahrt die Interessen aller Aktionäre, weil er zu keiner Verwässerung ihrer Vermögensbeteiligung führt.

## **3. Interessenabwägung**

Der vorgeschlagene Ausschluss des Bezugsrechtes ist durch die angestrebten Ziele, nämlich eine Optimierung der Kapitalstruktur und eine Senkung der Finanzierungskosten und damit eine Festigung und Verbesserung der Markt- und Wettbewerbsposition der Gesellschaft im Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre zu gewährleisten, sachlich gerechtfertigt und geeignet.

Der Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus auch angemessen und notwendig, weil die Finanzierung und erwartete Eigenkapitalzufuhr durch die zielgruppenspezifische Orientierung der Wandelschuldverschreibungsemission kostenintensivere Kapitalmaßnahmen ersetzt, günstigere Finanzierungsbedingungen bietet und eine langfristige und flexible Finanz- und Geschäftsplanung und Verwirklichung der geplanten Finanzierungen und Unternehmensziele zum Wohle der Gesellschaft und damit auch aller Aktionäre sichert. Ohne Ausschluss des Bezugsrechtes ist es der Gesellschaft nicht möglich, vergleichbar rasch und flexibel auf günstige Marktkonditionen zu reagieren.

Zur Vermeidung der wertmäßigen Verwässerung der bestehenden Aktionäre wird darüber hinaus ein Ausgabebetrag (Wandlungspreis) angestrebt, bei dem der Wert des hypothetischen Bezugsrechtes auf die auszugebenden Wandelschuldverschreibungen keine wirtschaftliche Relevanz hat und daher für die Aktionäre irrelevant ist.

Der Vorstand der Gesellschaft erwartet, dass der Vorteil der Gesellschaft aus einer Begebung von Wandelschuldverschreibungen unter Bezugsrechtsausschluss allen Aktionären zugute kommt und dieser Vorteil den verhältnismäßigen Beteiligungsverlust der vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionäre klar überwiegt. Zusammenfassend ist daher bei Abwägung aller angeführten Umstände

festzustellen, dass der Bezugsrechtsausschluss in den beschriebenen Grenzen erforderlich, geeignet, angemessen und im überwiegenden Interesse der Gesellschaft sachlich gerechtfertigt und geboten ist.

Wien, im April 2012

Der Vorstand