

BERICHT DES VORSTANDS GEM. § 65 (1B) IN VERBINDUNG MIT §  
153 (4) AKTG

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft beabsichtigt, der 25. ordentlichen Hauptversammlung am 8. Mai 2012 einen Beschluss vorzuschlagen, mit dem die allgemeine Kaufmöglichkeit der Aktionäre bei Verwendung der eigenen Aktien zur Unterlegung der auf Grundlage der Ermächtigungen vom 13. Mai 2008 sowie vom 8. Mai 2012 begebenen Wandelschuldverschreibungen unmittelbar ausgeschlossen und im Übrigen der Vorstand ermächtigt wird, mit Zustimmung des Aufsichtsrates nach erfolgtem Aktienrückenwerb im gesetzlich jeweils höchstzulässigen Ausmaß

- (i) eigene Aktien als Gegenleistung beim Erwerb von Unternehmen, Betrieben, Teilbetrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland zu verwenden,
- (ii) eigene Aktien jederzeit gemäß § 65 Abs 1b AktG über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern und die Veräußerungsbedingungen festzusetzen,
- (iii) für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung die eigenen Aktien ohne oder unter teilweisem oder vollständigem Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeiten auf jede gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, wieder zu veräußern, sowie
- (iv) das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 65 Abs 1 Z 8 letzter Satz iVm § 192 AktG durch Einziehung der eigenen Aktien ohne weiteren Beschluss der Hauptversammlung herabzusetzen, wobei der Aufsichtsrat ermächtigt ist, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von Aktien ergeben, zu beschließen.

Da sowohl die Verwendung der eigenen Aktien zur Bedienung von Wandelschuldverschreibungen, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen werden kann, als auch die Verwendung als Gegenleistung für den Erwerb von Unternehmen, Betrieben, Teilbetrieben oder Anteilen an Gesellschaften und der Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit bei der sonstigen Veräußerung materiell mit einem Bezugsrechtsausschluss vergleichbar sind, erstatte der Vorstand gemäß § 65 Abs 1b iVm § 153 Abs 4 AktG hiermit den nachfolgenden

**BERICHT:**

**1. Interesse der Gesellschaft**

Der Ausschluss des Kaufrechts für Aktionäre bei der Veräußerung eigener Aktien durch die Gesellschaft im Sinne des Beschlussvorschlags liegt in folgenden Situationen im Gesellschaftsinteresse:

- Beim Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen, Betrieben oder Teilbetrieben sowie beim Erwerb von bestimmten Vermögensgegenständen (insbesondere Immobilien) kann es für die Gesellschaft von Vorteil sein, eigene Aktien teilweise oder gänzlich als Gegenleistung anzubieten, etwa um Aktionäre von Zielgesellschaften abzufinden, oder wenn der Verkäufer es vorzieht, anstelle von Bargeld ganz oder teilweise Aktien der Gesellschaft zu erhalten. Weiters kann es für die Gesellschaft auch aus strategischen oder

unternehmensorganisatorischen Gründen erforderlich sein, den Veräußerer als Aktionär in die Gesellschaft einzubinden. Durch die Verwendung eigener Aktien wird der Liquiditätsbedarf des Unternehmens für Investitionen/Akquisitionen reduziert sowie die Abwicklung der Investition/Akquisition beschleunigt, da bestehende Aktien verwendet werden können und keine neuen Aktien geschaffen werden müssen. Ein Vorteil der Verwendung eigener Aktien kann auch darin liegen, dass der für eine Akquisition gegen Hingabe neu geschaffener Aktien (z.B. aus genehmigtem Kapital) typische Verwässerungseffekt vermieden wird.

- Durch den Verkauf oder die Verwendung eigener Aktien kann die Gesellschaft im Einzelfall einen besonderen Finanzierungsbedarf kostengünstiger abdecken als durch eine Fremdfinanzierung. Vor allem bei der Finanzierung einer Unternehmensakquisition oder eines Immobilienerwerbs, ferner aber auch bei der Deckung eines Refinanzierungsbedarfs der Gesellschaft oder einer ihrer Tochtergesellschaften, etwa beim Auslaufen einer Wandelschuldverschreibung oder Kreditfinanzierung, kann es etwa aufgrund der Höhe des erforderlichen Finanzierungsbedarfs und/oder des engen Zeitrahmens, innerhalb dessen das Finanzierungserfordernis abgedeckt werden muss, unter Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen Markt- sowie Aktienkursentwicklung, der an der Börse verfügbaren Handelsvolumina, der gesetzlichen Volumenbeschränkungen für Aktienverkaufsprogramme über die Börse, der Fall sein, dass der erforderliche Finanzierungsbedarf nicht oder nicht in der erforderlichen Zeit durch einen (ausschließlichen) Verkauf der eigenen Aktien über die Börse oder durch öffentliches Angebot an die Aktionäre abgedeckt werden kann.

Die ausschließliche Veräußerung der eigenen Aktien über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot ist mit der erforderlichen kurzfristigen Mittelbeschaffung zur Abdeckung eines besonderen Finanzierungsbedarfs der Gesellschaft insbesondere dann nicht vereinbar, wenn aufgrund der üblichen Handelsvolumina an der Börse die eigenen Aktien nicht in der erforderlichen Zeit oder nicht zu entsprechenden Durchschnittskursen für die Aktien platziert werden können.

Die vorgesehene Ermächtigung an den Vorstand, eine andere Art der Veräußerung auch unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit zu beschließen, ermöglicht dem Vorstand, die sich für die außerbörsliche Veräußerung von Paketen eigener Aktien bietenden Möglichkeiten schnell und flexibel und zu einem angemessenen Preis nutzen. Dies ist für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung, weil sie in der Lage sein muss, Marktchancen rasch und flexibel zu nutzen und den erforderlichen Kapital- bzw. besonderen Finanzierungsbedarf rasch und zu den jeweils günstigsten Finanzierungsbedingungen zu decken.

Durch den Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit können auch potentielle Nachteile für die Gesellschaft vermieden werden. Das betrifft insbesondere negative Kursveränderungen durch den Abgabedruck an der Börse und während eines Veräußerungsprogramms mit negativen Auswirkungen auf den Erfolg bzw. die Kosten der Kapitalmaßnahme (insbesondere bei volatilen Märkten), Vermeidung einer Spekulationsgefahr („short selling“) gegen die Aktie während des Veräußerungsprogramms sowie Absicherung eines bestimmten Veräußerungserlöses, insbesondere in einem schwierigen Börseumfeld (Ausschluss des Platzierungsrisikos).

- Bei Unterlegung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten aus Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft mit eigenen Aktien sowie bei der Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten aus Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft sind bei Verwendung bereits bestehender eigener Aktien für die Unterlegung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten aus Wandelschuldverschreibungen keine zusätzlichen Kapitalmaßnahmen (etwa bedingtes Kapital) erforderlich. Somit müssen für die Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten keine neuen Aktien (etwa durch Inanspruchnahme von bedingtem Kapital) geschaffen werden, wodurch der für Kapitalerhöhungen typische Verwässerungseffekt vermieden wird.

Der Vorstand wurde bereits von der Hauptversammlung 2008 ermächtigt, bis zum 12. Mai 2013 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 317.185.011 einmalig oder mehrmals auch unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre auszugeben und den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 43.629.300 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft zu gewähren. Aufgrund dieser Ermächtigung erfolgte im November 2009 die Emission einer fünfjährigen Wandelschuldverschreibung mit einem Volumen von Euro 135 Mio. Der Kupon der Wandelschuldverschreibung wurde mit 4,125 % p.a. und der Wandlungspreis bei Euro 11,5802 (dies entspricht einer Prämie von 27,5 % über dem Referenzpreis) festgesetzt. Das Bezugsrecht der Aktionäre zum Bezug der Wandelschuldverschreibungen war ausgeschlossen. Neben dem bestehenden bedingten Kapital können auch eigene Aktien zur Bedienung der Wandelschuldverschreibungen verwendet werden.

Darüber hinaus werden Vorstand und Aufsichtsrat der diesjährigen 25. ordentlichen Hauptversammlung den Vorschlag unterbreiten, den Vorstand 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 den Beschluss zu fassen, das Bezugsrecht der Aktionäre gemäß § 174 Abs 4 AktG iVm § 153 AktG bei Ausgabe der vorstehenden Wandelschuldverschreibungen auszuschließen. Auch hier soll die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte durch bedingtes Kapital (TOP 10 lit b)) und allenfalls aus eigenen Aktien oder einer Kombination daraus erfolgen können, da die Begebung von Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft ermöglicht, unter Optimierung der Kapitalkosten und zu vergleichsweise attraktiven Finanzierungskonditionen, die Kapitalstruktur der Gesellschaft aktiv zu gestalten.

## **2. Der Ausschluss des Kaufrechts ist geeignet, erforderlich und verhältnismäßig**

Der Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit der Aktionäre bei Unterlegung der auf Grundlage der Ermächtigungen vom 13. Mai 2008 sowie vom 8. Mai 2012 begebenen

Wandelschuldverschreibungen sowie die Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung der eigenen Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot und zwar unter Ausschluss des Kaufrechts der Aktionäre (Ausschluss des Bezugsrechtes) ist zur Sicherstellung der bestmöglichen Verwertung der eigenen Aktien und/oder zur Erzielung optimaler Finanzierungskonditionen und/oder zur Beschaffung der notwendigen Finanzmittel innerhalb eines engen Zeitrahmens für die unter Punkt 1 geschilderten Zwecke geeignet und erforderlich.

Im Umfang der üblichen Handelsvolumina steht den Aktionären der Zukauf von Aktien über die Börse offen, sodass es im Regelfall auch bei außerbörslichen Veräußerungen von eigenen Aktien durch die Gesellschaft unter Ausschluss des Kaufrechts der Aktionäre diesen möglich sein sollte, im Wege des Zukaufs über die Börse eine Verwässerung ihrer Beteiligungsquote zu verhindern.

Dabei ist zusätzlich zu beachten, dass unter der Voraussetzung, dass der Veräußerungspreis für die eigenen Aktien angemessen ist (siehe Punkt 3), bei der Veräußerung eigener Aktien in der Regel keine – etwa mit einer Kapitalerhöhung vergleichbare – Verwässerungsgefahr der Aktionäre besteht. Es verändert sich zwar auch bei einer Veräußerung eigener Aktien die Beteiligungsquote des Aktionärs, doch wird damit nur jene Quote wiederhergestellt, die vor dem Rükckerwerb der eigenen Aktien durch die Gesellschaft bestand und sich aufgrund der Beschränkungen der Rechte aus eigenen Aktien für die Gesellschaft (§ 65 Abs 5 AktG) vorübergehend zugunsten der Aktionäre verändert hat.

Bei der Verwendung eigener Aktien für die Unterlegung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten aus Wandelschuldverschreibungen bzw. für die Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten aus Wandelschuldverschreibungen gelten die oben angeführten Begründungen sinngemäß: Durch eine angemessene Preisfestsetzung bei der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen kann eine Verwässerung der Aktien der Altaktionäre in der Regel vermieden werden. Werden Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus Wandelschuldverschreibungen mit eigenen Aktien anstelle durch Ausgabe von jungen Aktien aus bedingtem Kapital bedient, können Verwässerungseffekte verringert werden.

Unabhängig davon, ist der Ausschluss des Kaufrechts geeignet, erforderlich und verhältnismäßig, wenn ein Aktienpaket angesichts der üblichen Handelsvolumina an der Börse nicht innerhalb der für das Finanzierungserfordernis oder die Transaktion geforderten Zeit über die Börse verkauft werden kann.

Selbst wenn es durch den Ausschluss der Kaufmöglichkeit zu Nachteilen für die Altaktionäre kommt, halten sich diese angesichts der gesetzlichen Höchstgrenze von 10% des Grundkapitals für von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien in engen Grenzen.

Eine Abwägung der Interessen der Gesellschaft an einer derart optimierten Verwertung der eigenen Aktien und/oder Finanzierung der Gesellschaft einerseits und des Interesses der Altaktionäre am Erhalt ihrer quotenmäßigen Beteiligung andererseits führt somit dazu, dass die Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre nicht unverhältnismäßig ist.

Die Veräußerung oder Verwendung eigener Aktien auf andere Art als in Form einer Veräußerung über die Börse oder durch öffentliches Angebot sowie die Festsetzung der Bedingungen der Veräußerung oder Verwendung darf nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft erfolgen.

### **3. Begründung des Veräußerungspreises**

Die Veräußerungspreise bei der außerbörslichen Veräußerung von eigenen Aktien unter Ausschluss des Kaufrechts der Aktionäre werden anhand von (durchschnittlichen) Aktienkursen oder über den durchschnittlichen Aktienkursen festgesetzt. Bei einer derartigen Preisfestsetzung entsteht den Aktionären in den meisten Fällen kein, aber jedenfalls kein unverhältnismäßiger Nachteil durch eine Quotenverwässerung.

### **4. Interessenabwägung**

Im Hinblick auf die vorgesehene Verwendungs- bzw. Veräußerungsermächtigung an den Vorstand – auch unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit – überwiegt daher insgesamt das Gesellschaftsinteresse den Nachteil der Aktionäre durch den Ausschluss der allgemeinen Bezugsmöglichkeit bei einer Verwendung bzw. Veräußerung der eigenen Aktien der Gesellschaft. Der Ausschluss der allgemeinen Bezugsmöglichkeit erscheint daher sachlich gerechtfertigt. Die vorgesehene Verwendungs- bzw. Veräußerungsermächtigung an den Vorstand steht darüber hinaus im Einklang mit der gesetzlichen Intention, eigene Aktien nicht bei der Gesellschaft zu belassen. Die Verwendung bzw. Veräußerung der eigenen Aktien sowie die Festsetzung aller Bedingungen der Verwendung bzw. Veräußerung darf nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft erfolgen.

Wien, im April 2012

Der Vorstand