

**Bericht des Vorstands
der CA Immobilien Anlagen AG
(FN 75895 k)
(„CA Immo“ oder „Gesellschaft“)**

zum Ausschluss des Bezugsrechts im Rahmen einer möglichen Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gemäß §§ 171 Abs 1 iVm 153 Abs 4 AktG

sowie

**Information des Vorstands
der Gesellschaft**

über die Umsetzung des bereits von der Hauptversammlung beschlossenen direkten Ausschlusses des umgekehrten Bezugsrechts bzw. Wiederkaufsrechts der Aktionäre im Zuge der Wiederausgabe eigener Aktien.

1. Einleitung

SOF-11 Klimt CAI S.à r.l. („Starwood“), eine Tochtergesellschaft der Starwood Capital Group, hat am 22.2.2021 als Bieterin ein antizipiertes öffentliches Übernahmeangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG veröffentlicht und dieses am 5.3.2021 verbessert („Übernahmeangebot“). Dieses Übernahmeangebot ist auf der Internetseite der Übernahmekommission (www.takeover.at) sowie der Gesellschaft (www.caimmo.com) abrufbar.

Im Übernahmeangebot kündigte Starwood an, am oder um den 8.4.2021 hundert weitere Inhaberaktien der CA Immo zu erwerben, die derzeit von einem österreichischen Notar als Treuhänder gehalten werden und die Starwood nach eigener Ansicht derzeit noch nicht zurechenbar sind. Dadurch werde Starwood eine kontrollierende Beteiligung iSd §§ 22 ff ÜbG erwerben und ein Kontrollwechsel iSd Emissionsbedingung der Wandelschuldverschreibung 2017 eintreten (siehe dazu Punkt 3).

Durch diesen Kontrollwechsel iSd Emissionsbedingungen werden Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2017 berechtigt sein, mehr Stück Aktien der Gesellschaft zu beziehen als aus dem bestehenden bedingten Kapital gemäß § 4 (4) der Satzung der Gesellschaft geschaffen werden kann, sodass unter Umständen neben dem bedingten Kapital in Einklang mit den Emissionsbedingungen auch auf das genehmigte Kapital oder die bestehenden, bereits ausgegebenen eigenen Aktien als Quelle von Lieferaktien für die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen

zurückgegriffen werden muss. Ungeachtet dessen behält sich die Gesellschaft vor, zur Gänze oder teilweise von der Barausgleichsoption gemäß § 10 der Emissionsbedingungen Gebrauch zu machen.

Dies vorausgeschickt erstattet der Vorstand den nachstehenden Bericht:

2. Beschlusslage

2.1 Genehmigtes Kapital

In der 31. ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 9.5.2018 fasste das Aktionariat den nachstehenden Beschluss zu Tagesordnungspunkt 7:

(...) Der Vorstand wird für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital um bis zu Euro 359.168.301,36 durch Ausgabe von bis zu 49.404.168 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, die Ausgabebedingungen und die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen sowie allenfalls die neuen Aktien im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 AktG den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen,

(i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10% (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung nicht übersteigt,

(ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt,

(iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder

(iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und/oder Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 20% (zwanzig Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung entfallen. Auf diese Grenze ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung Umtausch- und/oder Bezugsrechte eingeräumt werden. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

Die entsprechende Änderung der Satzung der Gesellschaft wurde am 19.9.2018 in das Firmenbuch eingetragen.

Im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung 2018, in der der vorgenannte Beschluss gefasst wurde, hatte der Vorstand einen Bericht gemäß § 170 Abs 2 iVm § 153 Abs 4 AktG erstattet und gemäß § 108 AktG veröffentlicht. Darin führte der Vorstand auszugsweise aus wie folgt:

(...) Dadurch soll der Vorstand in die Lage versetzt werden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in geeigneten Fällen Immobilien, Unternehmen, Unternehmensteile und Beteiligungen, insbesondere an Immobilien haltenden Gesellschaften, oder sonstige Vermögensgegenstände gegen Gewährung von Aktien der Gesellschaft zu erwerben.

Abhängig von Marktgegebenheiten und der künftigen Unternehmensentwicklung sollen strategische Transaktionen ermöglicht werden und es kann zweckmäßig oder notwendig sein, beim Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen, insbesondere an Immobilien haltenden Gesellschaften, oder sonstigen Vermögensgegenständen (einschließlich Forderungen Dritter gegen die Gesellschaft oder mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen), Aktien der Gesellschaft als Gegenleistung zu verwenden oder als Gegenleistung auszugeben, um entweder Aktionäre der jeweiligen Zielgesellschaften abzufinden oder – wenn es der Verkäufer vorzieht – anstelle von Bargeld Aktien der Gesellschaft zu erhalten. (...)

2.2 Eigene Aktien

In der 32. ordentlichen Hauptversammlung vom 9.5.2019 wurde der Vorstand unter TOP 8 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Dauer von fünf Jahren ab dem Tag der Beschlussfassung gemäß § 65 Abs 1b AktG für die Veräußerung eigener Aktien eine andere gesetzlich zulässige Art der Veräußerung als über die Börse oder ein öffentliches Angebot zu wählen und über einen allfälligen Ausschluss des Wiederkaufsrechts (Bezugsrechts) der Aktionäre zu beschließen (Unterpunkt 3 des Beschlusses). Weiters sieht Unterpunkt 2 des Beschlusses vor wie folgt:

Das allgemeine Wiederkaufsrecht (Bezugsrecht) der Aktionäre wird bei Verwendung der eigenen Aktien zur Unterlegung der auf Grundlage der Ermächtigung vom 7. Mai 2013 oder auf Grundlage der Ermächtigung vom 9. Mai 2018 begebenen Wandelschuldverschreibungen ausgeschlossen („Direktausschluss“).

Die Wandelschuldverschreibung 2017 wurde auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung zur Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung vom 7.5.2013 begeben, sodass die Hauptversammlung das Wiederkaufsrecht (umgekehrtes Bezugsrecht) der Aktionäre direkt ausgeschlossen hat und daher ein weiterer Bericht im Vorfeld der Wiederausgabe rechtlich nicht notwendig ist. Nichtsdestotrotz hat sich der Vorstand dafür entschieden, aus Transparenzgründen und zum Zwecke der Information der Aktionärinnen und Aktionäre auch hierzu Ausführungen im Rahmen dieses Berichts zu machen. Eine eigene Beschlussfassung darüber ist jedoch weder durch den Vorstand noch durch den Aufsichtsrat vorgesehen.

3. Wandelschuldverschreibung 2017

Die Gesellschaft hat Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominalbetrag von EUR 200 Mio., welche am 4.4.2025 zur Rückzahlung fällig sind, ausgegeben. Diese tragen die Wertpapierkennnummer (ISIN) AT0000A1YDF1 („**Wandelschuldverschreibung 2017**“).

Nach § 9 (a) der Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017 („**Emissionsbedingungen**“) hat die Gesellschaft die Möglichkeit, die im Zuge der Wandlung zu liefernden Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2017 wahlweise nach eigenem Ermessen entweder aus bedingtem Kapital, genehmigtem Kapital oder eigenen Aktien zu erfüllen.

Gemäß § 12 (c) der Emissionsbedingungen ist der Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung 2017 für einen bestimmten, in den Emissionsbedingungen festgelegten Zeitraum nach Eintritt eines Kontrollwechsels anzupassen. Ein Kontrollwechsel iSd Emissionsbedingungen liegt ua dann vor, wenn „*die Gesellschaft über die Erlangung einer mittelbaren oder unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung gemäß § 22 [...] Übernahmegesetz gemäß [§ 130] Börsengesetz informiert wird*“ (§ 12 (e) (i) Emissionsbedingungen).

Die Anpassung des Wandlungspreises in Folge des Kontrollwechsels führt aufgrund der in § 12 (c) der Emissionsbedingungen normierten Formel zu einer Reduktion des Wandlungspreises, was im Ergebnis dazu führt, dass Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017 mehr Aktien erhalten als außerhalb dieses Kontrollwechselfensters und eine Wandlung in Folge eines Kontrollwechsels daher für Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017 vorteilhafter sein kann. Dadurch wären bei Wandlung durch einen Großteil oder aller Inhaber von Wandelschuldverschreibungen mehr Stück Aktien der Gesellschaft von Nöten als durch das bestehende bedingte Kapital zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft beabsichtigt aus heutiger Sicht, im weitest möglichen Umfang allfällige Wandlungserklärungen der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2017 mit dem vorhandenen bedingten Kapital gemäß § 4 Absatz 4 der Satzung zu erfüllen, aus dem bis zu 6.542.704 Stück Aktien der Gesellschaft geschaffen werden können. Sollten bei der Gesellschaft Wandlungserklärungen hinsichtlich mehr Aktien eingehen, als durch bedingtes Kapital ausgegeben werden können, erwägt die Gesellschaft aus heutiger Sicht, diese weiteren Aktien entweder über eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital zu schaffen oder aus dem Bestand eigener Aktien zu liefern. Miteinzubeziehende Faktoren für die Beurteilung, auf welche Form der Erfüllung der Ansprüche gegenüber den Inhabern der Wandelschuldverschreibung 2017 schließlich zurückgegriffen werden wird, sind bilanzielle und steuerliche Aspekte, ebenso wie Abwicklungsthemen mit Dritten, insbesondere dem potenziellen Sacheinleger oder dem Firmenbuchgericht. Daneben behält sich der Vorstand auch ausdrücklich vor, von der Barausgleichsoption gemäß § 10 der Emissionsbedingungen Gebrauch zu machen.

Der Vorstand beabsichtigt daher, dass Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital gemäß §§ 169 ff AktG um bis zu 1.500.000 Stück Inhaberaktien der Gesellschaft gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts zu erhöhen. Die einzubringende Sacheinlage liegt im vorliegenden Fall in den Wandelschuldverschreibungen 2017.

Der Ausgabebetrag je Aktie ist durch die Emissionsbedingungen vorgegeben und damit bestimmbar. Unter der Annahme, dass der Kontrollwechsel wie von Starwood angenommen tatsächlich am 8.4.2021 eintritt, beträgt der Wandlungspreis je Aktie und damit auch der Ausgabebetrag dieser Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital EUR 25,9687. Dieser Wandlungspreis bzw Ausgabebetrag je Aktie ist bereits in den Emissionsbedingungen der Wandelschuldverschreibung 2017 vorgegeben. Sollte der Kontrollwechsel früher oder später eintreten, wird es zu marginalen, unwesentlichen Anpassungen dieses Ausgabebetrags kommen. Sollten Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017 ihre Wandlungserklärung erst zu einem späteren

Zeitpunkt abgeben, zu dem die temporäre Anpassung des Wandlungspreises in Folge des Kontrollwechsels nicht mehr zur Anwendung gelangt, wird der Ausgabebetrag dem Wandlungspreis laut den vertraglich festgelegten und damit bestimmbaren Emissionsbedingungen entsprechen. Dieser Wandlungspreis beträgt derzeit EUR 29,7675, kann jedoch Gegenstand von Anpassungen in Einklang mit den Emissionsbedingungen sein.

4. Bericht des Vorstands – Sachliche Rechtfertigung des Bezugsrechtsausschlusses

4.1 Gesellschaftsinteresse

Die Tatsache, dass die Gesellschaft in der Lage ist, Kapital in Form von Wandelschuldverschreibungen aufzunehmen, ermöglicht ihr, ein weiteres Investorenpublikum anzusprechen. 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. Mit dieser Art von Finanzinstrumenten können insbesondere auf solche Investments spezialisierte institutionelle Investoren angesprochen werden und kann die Gesellschaft zu vorteilhaften Bedingungen Kapital aufbringen.

Aus diesem Grund hat der Vorstand der Gesellschaft bereits mit seinem Bericht gemäß § 174 Abs 4 iVm § 153 Abs 4 AktG im Vorfeld der Beschlussfassung der Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen unter direktem Bezugsrechtsausschluss die wesentlichen Gründe für einen Bezugsrechtsausschluss dargelegt und hierfür die Zustimmung des Aktionariats in der Hauptversammlung vom 7.5.2013 erlangt.

Die nun beabsichtigte Erhöhung des Grundkapitals aus genehmigtem Kapital ist daher logische Folge der bereits erfolgten Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, für den die Hauptversammlung 2013 das Bezugsrecht direkt ausgeschlossen hat. Die Gesellschaft erfüllt damit (unter anderem) mit der Ausgabe junger Aktien aus genehmigtem Kapital ihre eingegangenen Verpflichtungen aus der Wandelschuldverschreibung 2017.

Die Ausgabe junger Aktien im Wege einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital führt weiters dazu, dass die Gesellschaft ihren Verpflichtungen aus der Wandelschuldverschreibung 2017 steuerneutral nachkommen kann.

4.2 Der Ausschluss des Bezugsrechts ist geeignet, erforderlich und verhältnismäßig

Der Ausschluss des Bezugsrechts ist auch geeignet, zumal ausschließlich Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017 in der Lage sind, die Sacheinlage zu erbringen; die Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts ist daher auch ge-

eignet, weil die Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017 ihre Wandelschuldverschreibungen als sonstiges Vermögensgut als Sacheinlage gegen Ausgabe junger Aktien der Gesellschaft hingeben können.

Darüber hinaus ist die Maßnahme auch **erforderlich**, weil ohne Ausschluss des Bezugsrechts die von der Gesellschaft verfolgten Ziele (siehe oben Punkt 4.1) nicht erreicht werden können. Denn die Gesellschaft beabsichtigt, durch die Ausgabe junger Aktien ihre bestehenden Verpflichtungen aus der Wandelschuldverschreibung 2017 zu erfüllen.

Schließlich ist die Maßnahme auch **verhältnismäßig**, weil damit kein unangemessener Eingriff in die Rechtsposition der vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionäre erfolgt. Die Höchstanzahl an Aktien, die im Rahmen der Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden, beläuft sich auf 1.500.000 Stück; das entspricht lediglich 1,52% des Grundkapitals, was eine bloß geringfügige Verwässerung nach sich zieht. Doch selbst wenn man zur Anzahl an jungen Aktien aus genehmigtem Kapital jene 6.542.704 Stück Aktien, die im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals aus bedingtem Kapital zur Lieferung von Aktien an Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017 ausgegeben werden, die ihr Wandlungsrecht ausüben, hinzurechnet, werden unter der Annahme eines Ausgabebetrags von EUR 25,9687 insgesamt bloß höchstens 7.701.754 Stück Aktien ausgegeben, was einen Anteil von 7,79% des Grundkapitals entspricht. Sollte es zu einer weiteren Änderung des Wandlungspreises in Einklang mit den Emissionsbedingungen kommen, so beliefe sich die Anzahl an auszugebenden Aktien aus bedingtem und genehmigtem Kapital gemeinsam auf höchstens 8.042.704 Stück bzw 8,1397%.

In beiden Fällen kann die Auswirkungen auf das bestehende Aktionariat der Gesellschaft in Grenzen gehalten werden und kommt es zu keiner wesentlichen Verwässerung. Ungeachtet dessen sind Aktionäre in der Lage, eine allfällige Verwässerung ihres Aktienbesitzes durch börsliche Zuerwerbe zu kompensieren.

Im Zuge dieser Verhältnismäßigkeitsprüfung ist nochmals hervorzuheben, dass das Aktionariat in der Hauptversammlung 2013 im Rahmen der Ermächtigung des Vorstands ein Direktausschluss des Bezugsrechts für Wandelschuldverschreibungen beschlossen hat, mit denen Wandlungs- oder Bezugsrechte für bis zu 13.756.000 Stück Aktien verbunden sind.

4.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend erachtet der Vorstand im gegenständlichen Fall den Ausschluss des Bezugsrechts im Rahmen der Ausgabe junger Aktien aus genehmigtem Kapital im Interesse der Gesellschaft und unter Abwägung aller angeführten Umstände erforderlich, geeignet und verhältnismäßig.

Der gegenständliche Vorstandsbericht wird gemäß § 171 Abs 1 AktG auf der im Firmenbuch eingetragenen Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht und auf diese Veröffentlichung in der Wiener Zeitung hingewiesen. Der für die Zustimmung zum Ausschluss des Bezugsrechts erforderliche Aufsichtsratsbeschluss wird in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften frühestens zwei Wochen nach Veröffentlichung dieses Berichts gefasst werden.

5. Eigene Aktien

Wie bereits oben ausgeführt, kann die Gesellschaft ihre Verpflichtungen aus der Lieferung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen 2017 aus genehmigtem Kapital oder bedingtem Kapital erfüllen, oder aber ihre bestehenden eigenen Aktien verwenden. Soweit das bestehende bedingte Kapital für die Bedienung der Ansprüche der Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2017 nicht ausreicht, beabsichtigt der Vorstand die weiteren Aktien entweder aus genehmigtem Kapital oder aus bestehenden eigenen Aktien zu liefern. Der Vorstand beabsichtigt daher, bis zu 1.500.000 Stück eigene Aktien gegen Übertragung der Wandelschuldverschreibungen auszugehen. Zum Ausgabepreis gelten die Ausführungen in Punkt 3 dieses Berichts sinngemäß.

Die Hauptversammlung 2019 beschloss, das allgemeine Wiederkaufsrecht (umgekehrtes Bezugsrecht) der Aktionäre bei der Wiederausgabe eigener Aktien auszuschließen, soweit diese zur Unterlegung der auf Grundlage der Ermächtigung vom 7.5.2013 begebenen Wandelschuldverschreibungen ausgegeben werden sollten. Obwohl es aufgrund dieses Direktausschlusses keines neuerlichen Berichts bedarf, weist der Vorstand darauf hin, dass der vorliegende Bericht und die Angaben zum genehmigten Kapital über weite Strecken auch auf die Wiederausgabe eigener Aktien sinngemäß Anwendung findet.

Wien, im März 2021

Der Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG

Andreas Quint (CEO)

Keegan Viscius (CIO)

Andreas Schillhofer (CFO)