



Colonia Real Estate AG

Köln, Deutschland

(ISIN: DE0006338007 / WKN: 633800)

BEZUGSANGEBOT

Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Aktionäre der Colonia Real Estate AG, die bereits vor Beginn der Bezugsfrist Inhaber der Aktien der Colonia Real Estate AG waren und stellt kein öffentliches Angebot dar.

Angebot vom 21. April 2010 an die Aktionäre der Colonia Real Estate AG zum Bezug von Wandelschuldverschreibungen

Der Vorstand der Colonia Real Estate AG (die "**Gesellschaft**") hat am 21. April 2010 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom 21. April 2010 beschlossen, Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit im Jahr 2015 zu begeben, die den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug angeboten werden sollen.

Die Gesellschaft bietet hiermit Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu ca. € 19.000.000, eingeteilt in Schuldverschreibungen mit Wandlungsrecht in anfänglich je eine auf den Inhaber lautende Stammaktie der Gesellschaft ohne Nennbetrag (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von € 1,00 je Aktie und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem Geschäftsjahr ihrer Ausgabe (nachstehend die "**Schuldverschreibungen**") den Aktionären (vorbehaltlich der nachstehend genannten Bedingungen) im Verhältnis 82 : 9 zum Bezug an (d.h. 82 Aktien berechtigen zum Bezug von 9 Schuldverschreibungen). Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 ausgeschlossen.

Eine Wandlung der Schuldverschreibungen ist grundsätzlich 41 Tage nach Ausgabe der Schuldverschreibungen bis sieben Tage vor Fälligkeit möglich. Die Verzinsung wird zwischen 5,5% und 6,0% p.a. liegen und halbjährlich zahlbar sein. Die Effektiv-Verzinsung wird zwischen 8,0% und 9,0% betragen. Der Wandlungspreis wird 130% des volumengewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse vom 22. April bis 29. April 2010 (jeweils einschließlich) betragen und kann zum Schutz vor Verwässerungen wertwahrend angepasst werden. Der Nennbetrag je Schuldverschreibung entspricht dem Wandlungspreis, wodurch sich ein anfängliches Wandlungsverhältnis von 1 ergibt.

Die Anleihebedingungen werden Klauseln bezüglich einer Besserstellung von Kapitalmarktverbindlichkeiten sowie zum Ausgleich etwaiger Steuerabzüge bestimmter Investoren enthalten. Der Gesellschaft ist die vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen gestattet, wenn (i) am oder nach dem 1. Juni 2013 innerhalb von 20 Handelstagen der Aktienkurs multipliziert mit dem Wandlungsverhältnis mindestens 140% des Rückzahlungspreises beträgt, (ii) weniger als 20% des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen ausstehen oder (iii) die Gesellschaft durch eine Änderung der Rechtslage in Deutschland zusätzliche Ausgleichszahlungen für Steuerabzüge bestimmter Investoren zahlen müsste. Im Falle eines Kontrollwechsels sowie in anderen, in den Anleihebedingungen näher beschriebenen außerordentlichen Fällen steht den Anleihegläubigern ein Kündigungsrecht zu. Die endgültigen Anleihebedingungen werden von der Gesellschaft voraussichtlich am 30. April 2010 auf ihrer Internetseite www.cre.ag veröffentlicht werden. Die Gesellschaft hat sich gegenüber der emissionsbegleitenden Bank UBS Limited verpflichtet, vorbehaltlich deren Zustimmung, die nicht unbillig verweigert werden darf, innerhalb von 90 Tagen nach Ausgabe der Schuldverschreibungen keine Aktien, Wandelanleihen oder ähnliche Instrumente auszugeben oder deren Ausgabe anzukündigen.

Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Aktionären zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Bestand an Aktien der Gesellschaft mit Ablauf des 21. April 2010 (nach Börsenschluss). Zu diesem Zeitpunkt werden die Bezugsrechte den Depotbanken automatisch durch die Clearstream Banking AG eingebucht.

Die Ausübung der Bezugsrechte erfolgt durch Einreichung der Bezugserklärung, die den Aktionären der Gesellschaft von den Depotbanken übersandt wird, bei der Bezugsstelle oder der Bank, bei der sich die Aktien eines Aktionärs in Girosammelverwahrung befinden, zur Weiterleitung an die Bezugsstelle. Als Bezugsrechtsnachweis für die Schuldverschreibungen gelten die Bezugsrechte.

Jeder Bezugsrechtsinhaber kann sein Bezugsrecht nur in der Weise ausüben, dass er die UBS Limited beauftragt und ermächtigt, die Schuldverschreibungen, die er aufgrund seines Bezugsrechts beziehen möchte, im eigenen Namen, aber für Rechnung des Bezugsrechtsinhabers zu zeichnen sowie auf das angegebene Depot zu übertragen. Dieser Auftrag bzw. diese Ermächtigung gelten mit Abgabe der Bezugserklärung als erteilt.

Wichtiger Hinweis: Den Aktionären wird empfohlen, sich vor Abgabe der Bezugserklärung umfassend zu informieren und insbesondere den Geschäftsbericht 2009 sowie die Ad-hoc-Mitteilung der Gesellschaft vom 21. April 2010 zu lesen, die unter www.cre.ag zum Abruf bereit stehen.

Wir bitten unsere Aktionäre, ihr Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung des Bezugsrechts in der Zeit vom 22. April 2010 bis einschließlich 5. Mai 2010, ggf. über ihre Depotbank, bei der DZ Bank Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, als Bezugsstelle (die "Bezugsstelle") auszuüben. Die Bezugsrechte sind spätestens am letzten Tag der Bezugsfrist, dem 5. Mai 2010, auf das Konto der Bezugsstelle

zu übertragen.

Entsprechend dem Bezugsverhältnis von 82 : 9 können von Aktionären auf jeweils 82 Aktien 9 Schuldverschreibungen mit Wandlungsrecht in anfänglich je eine Aktie der Gesellschaft zu den Bezugsbedingungen und dem Bezugspreis bezogen werden. Der Bezugspreis entspricht dem Nennbetrag je Schuldverschreibung (der "**Bezugspreis**"). Der Bezugspreis wird, je nach Entwicklung des Aktienkurses, voraussichtlich ca. EUR 6,00 betragen.

Ein sog. "Überbezug" von Schuldverschreibungen ist nicht vorgesehen. Für sich aus dem individuellen Aktienbestand aufgrund des Bezugsverhältnisses von 82 : 9 rechnerisch ergebende Bruchteile von Schuldverschreibungen können die Aktionäre keine Schuldverschreibungen beziehen. Es ist nur der Bezug von 9 Schuldverschreibungen oder einem ganzzahligen Vielfachen davon gegen Ausübung von 82 Bezugsrechten oder einem ganzzahligen Vielfachen davon möglich.

Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte bzw. sich aus dem individuellen Aktienbestand ergebende Bezugsrechte für Bruchteile von Schuldverschreibungen verfallen nach Ablauf der Bezugsfrist.

Zahlung des Bezugspreises und Festlegung der endgültigen Konditionen

Die Verzinsung sowie der Rückzahlungspreis und damit die Effektiv-Verzinsung der Schuldverschreibungen werden auf der Grundlage eines Bookbuilding-Verfahrens festgelegt, das voraussichtlich vom 22. April bis zum 29. April 2010 durchgeführt werden wird. Der anfängliche Wandlungspreis wird 130 % des volumengewichteten Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse vom 22. April bis 29. April 2010 (jeweils einschließlich) betragen. Der Nennbetrag je Schuldverschreibung und der Bezugspreis der Schuldverschreibungen werden dem Wandlungspreis entsprechen. Der Wandlungspreis, der Bezugspreis, der Nennbetrag je Schuldverschreibung und der sich daraus ergebende Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen stehen voraussichtlich ebenfalls am 29. April 2010 fest und werden zusammen mit der Verzinsung und dem Rückzahlungspreis voraussichtlich am 30. April 2010 im elektronischen Bundesanzeiger (Gesellschaftsblatt) veröffentlicht. Die endgültige Ausstattung der Schuldverschreibungen richtet sich nach den Anleihebedingungen, die ab dem 30. April 2010 auf der Website der Gesellschaft unter www.cre.ag abgerufen werden können.

Der Bezugspreis ist spätestens am 5. Mai 2010 (Datum des Geldeingangs) durch die Depotbank des Aktionärs auf dessen Anweisung auf das Konto der Bezugsstelle zu überweisen; der rechtzeitige Eingang des Bezugspreises ist Voraussetzung für die wirksame Ausübung des Bezugsrechts.

Aktionäre der Gesellschaft, die ihre Bezugsrechte vor der Veröffentlichung des Nennbetrags je Schuldverschreibung, des Bezugspreises, des Wandlungspreises, der Verzinsung und des Rückzahlungspreises und damit der Effektiv-Verzinsung sowie des Gesamtnennbetrages der Schuldverschreibungen ausüben, kennen nicht alle endgültigen Konditionen, zu denen die Schuldverschreibungen letztlich angeboten

werden, und zeichnen somit zu einem unbekanntem Preis. Bei einem unerwartet hohen oder ungewünschten Preis bleibt den Bezugsrechtsinhabern in diesem Fall die Möglichkeit, im Zeitraum ab Veröffentlichung der endgültigen Konditionen bis zum 5. Mai 2010 während der Geschäftszeiten der Depotbanken ihre Bezugserklärung zu widerrufen.

Kein Bezugsrechtshandel

Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der emissionsbegleitenden Bank UBS Limited, noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung an einer Börse für die Bezugsrechte ist ebenfalls nicht beantragt. Ein Kauf bzw. Verkauf der Bezugsrechte über die Börse ist daher nicht möglich. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar. Vom 22. April 2010 an werden die Stückaktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse "ex Bezugsrecht" notiert.

Verbriefung und Lieferung der Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, hinterlegt wird. Die Bezieher bzw. Erwerber erhalten über ihre Schuldverschreibungen eine Gutschrift auf Girosammeldepots. Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 11. Mai 2010.

Provision

Für den Bezug der Schuldverschreibungen wird die bankübliche Provision berechnet.

Börsenhandel und Notierung der Schuldverschreibungen

Es ist beabsichtigt, die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Open Market) voraussichtlich zum 11. Mai 2010 zu beantragen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Schuldverschreibungen in den Handel an dieser oder einer anderen Börse einbezogen werden.

Platzierung nicht bezogener Schuldverschreibungen

Die UBS Limited hat sich in einem Platzierungsvertrag vom 21. April 2010 (der "**Platzierungsvertrag**") verpflichtet, voraussichtlich vom 22. April bis zum 29. April 2010 die Schuldverschreibungen ausgewählten institutionellen Investoren unter dem Vorbehalt der Ausübung des Bezugsrechts der Aktionäre zur Zeichnung zum noch festzulegenden Bezugspreis, der dem Nennbetrag je Schuldverschreibung und dem Wandlungspreis entspricht, im Rahmen eines Bookbuilding-Verfahrens anzubieten.

Die Verzinsung sowie der Rückzahlungspreis und damit die Effektiv-Verzinsung der Schuldverschreibungen werden für alle Schuldverschreibungen auf Grundlage der Ergebnisse des Bookbuilding-Verfahrens festgelegt. Im Übrigen wird die Ausstattung der im Bookbuilding-Verfahren platzierten Schuldverschreibungen den übrigen Schuldverschreibungen entsprechen.

Verkaufsbeschränkungen

Dieses Dokument stellt kein Angebot außer an die Aktionäre der Gesellschaft dar, die bereits vor Beginn der Bezugsfrist Inhaber der Aktien der Gesellschaft waren.

Vereinigte Staaten

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an US-Personen dar. Die Schuldverschreibungen, die im Fall der Wandlung zu liefernden Aktien sowie die Bezugsrechte sind und werden nicht nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 (in der jeweils gültigen Fassung (der "**Securities Act**") registriert. Die Schuldverschreibungen, die im Fall der Wandlung zu liefernden Aktien sowie die Bezugsrechte dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act.

Bundesrepublik Deutschland

Dieses Dokument stellt keinen Prospekt gemäß der Richtlinie 2003/71/EG (die "**Prospektrichtlinie**") dar. Hinsichtlich der Schuldverschreibungen wird kein Prospekt erstellt.

Die Schuldverschreibungen werden auf der Grundlage einer Ausnahme von der Pflicht zur Veröffentlichung eines Prospektes nach Maßgabe des Wertpapierprospektgesetzes angeboten. Ein öffentliches Angebot findet nicht statt.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös soll zur Rückzahlung zweier hochverzinslicher Mezzanine-Darlehen zu ihrem vollen Nominalwert von insgesamt EUR 15,25 Millionen verwendet werden (eine Tranche i.H.v. EUR 11,25 Millionen, die von der UBS Limited ausgereicht wurde und derzeit vom StabFund Sub NCA AG gehalten wird, und eine weitere Tranche i.H.v. EUR 4 Millionen, die von der LLB (Schweiz) AG gehalten wird). Der verbleibende Mittelzufluss aus der Wandelanleihe soll als zusätzliche Investitionen in die Immobilien fließen.

Wichtiger Hinweis

Die UBS Limited ist berechtigt, unter bestimmten Umständen den Platzierungsvertrag zu kündigen. Zu diesen Umständen zählen u. a. wesentliche nachteilige Veränderungen in der Geschäfts-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft, wesentliche Einschränkungen des Börsenhandels oder des Bankgeschäfts und eine geringe Nachfrage nach den Schuldverschreibungen. Das Bezugsangebot und das Bookbuilding-Verfahren können daher jederzeit beendet werden. Dies gilt auch hinsichtlich bereits ausgeübter Bezugsrechte. Anleger, die infolge der Ausübung ihrer Bezugsrechte Kosten hatten, würden in diesem Fall einen Verlust erleiden.

Köln, 21. April 2010

Colonia Real Estate AG
Der Vorstand