

## **Bericht des Vorstands**

**gemäß § 221 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG**

**zu Tagesordnungspunkt 10 der Hauptversammlung der Colonia Real Estate AG am 04. Juli 2007:**

### **„Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen mit der Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses nebst gleichzeitiger Schaffung eines neuen bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital VI) und entsprechende Satzungsänderung“**

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, eine Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (nachfolgend „Schuldverschreibungen“) und die Schaffung des zur Erfüllung dieser Schuldverschreibungen erforderlichen bedingten Kapitals zu beschließen. Die bisherige, von der Hauptversammlung am 27. Juni 2005 beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen in der Fassung der Hauptversammlungsbeschlüsse vom 06. Juni 2006 wurde in der Vergangenheit fast vollständig ausgenutzt und soll daher, wie unter Tagesordnungspunkt 9 vorgeschlagen, soweit sie noch verbleibt, aufgehoben werden.

Die der Hauptversammlung vom 4. Juli 2007 vorgeschlagene Ermächtigung soll auf einen Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen von bis zu Euro 300.000.000,00 begrenzt werden. Zur Bedienung der Schuldverschreibungen sollen bis zu 2.788.247 Aktien mit einem anteiligen Gesamtbetrag am Grundkapital von bis zu Euro 2.788.247,00 als bedingtes Kapital zur Verfügung stehen.

Die Ausgabe der Schuldverschreibungen liegt im Interesse der Gesellschaft: Mit Hilfe von Schuldverschreibungen kann die Gesellschaft je nach Marktlage attraktive Finanzierungsmöglichkeiten zeitnah und flexibel nutzen, und sich auf diese Weise zinsgünstig Fremdkapital beschaffen. Dabei soll die Gesellschaft die Schuldverschreibungen außer in Euro auch in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes ausgeben können.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis bzw. das Umtauschverhältnis für eine Aktie muss mindestens 80% des nicht gewichteten durchschnittlichen Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft in der XETRA-Schlussauktion (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse betragen. Maßgeblich ist hierfür

- der Durchschnittskurs während der zehn Börsentage vor dem Tag der endgültigen Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen oder,
- sofern die Bezugsrechte an der Börse gehandelt werden, der Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft während der Tage, an denen Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden mit Ausnahme der letzten beiden Börsentage des Bezugsrechtshandels.

Innerhalb der vorgenannten Grenzen kann auch bestimmt werden, dass das Umtauschverhältnis variabel und der Wandlungspreis in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit oder während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Leistung festgesetzt wird.

Die Schuldverschreibungen können gemäß der Ermächtigung auch marktübliche Verwässerungsschutzklauseln vorsehen. Die Ermächtigung sieht auch die Möglichkeit vor, dass im Falle der Ausübung der mit den Schuldverschreibungen verbundenen Wandlungs- oder Optionsrechten an Stel-

le von Aktien aus dem bedingten Kapital ein Geldbetrag gezahlt werden kann; in diesem Fall erhält der Aktionär von der Gesellschaft statt der an sich auszugebenden Aktien deren Gegenwert in Geld. Des Weiteren kann auch eine Wandlungspflicht vorgesehen werden. In diesem Fall erhält der Aktionär statt des an sich fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft im Wert dieses Geldbetrags. Die näheren Einzelheiten der Bedingungen der Schuldverschreibungen sind vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen.

Den Aktionären der Gesellschaft steht auf die Schuldverschreibungen grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Damit erhalten sie die Möglichkeit, ihr Kapital bei der Gesellschaft anzulegen und gleichzeitig ihre Beteiligungsquote aufrecht zu erhalten. Um die Abwicklung zu erleichtern, soll die Möglichkeit bestehen, die Schuldverschreibungen an ein Kreditinstitut oder an ein nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Kreditwesengesetzes tätiges Unternehmen mit der Verpflichtung auszugeben, den Aktionären die Schuldverschreibungen entsprechend ihrem Bezugsrecht anzubieten (mittelbares Bezugsrecht i.S.v. § 186 Abs. 5 AktG). In einigen Fällen soll der Vorstand ermächtigt sein, das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen:

- (1) Ein Bezugsrechtsausschluss soll zunächst in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 Aktiengesetz zulässig sein, wenn der Ausgabepreis der Schuldverschreibungen ihren Marktwert nicht wesentlich unterschreitet und die auf Grund der Schuldverschreibungen auszugebenden Aktien insgesamt 10% des Grundkapitals nicht überschreiten werden. Dieser Bezugsrechtsausschluss ist notwendig, wenn eine Schuldverschreibung schnell platziert werden soll, um ein günstiges Marktumfeld zu nutzen und durch eine marktnahe Festsetzung der Konditionen günstigere Bedingungen bei der Festlegung von Zinssatz, Options- bzw. Wandlungspreis und Ausgabepreis der Schuldverschreibungen zu erzielen. Das liegt im Interesse der Gesellschaft und versetzt sie in die Lage, durch Ausgabe der Schuldverschreibungen etwa an institutionelle Anleger zusätzliche in- und ausländische Investoren zu gewinnen sowie in günstigen Börsensituationen schnell und flexibel reagieren zu können. Durch den Bezugsrechtsausschluss können die Schuldverschreibungen nahe an ihrem an Hand von anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelbaren Marktwert (theoretischen Marktwert) platziert werden. Auf diese Weise kann ein höherer Mittelzufluss als bei einer Bezugsrechtsemission erzielt werden.

Würden die Schuldverschreibungen hingegen mit Bezugsrecht der Aktionäre ausgegeben, wäre eine Festlegung des Bezugspreises nahe am theoretischen Marktwert und damit eine reibungslose Platzierung vielfach nur eingeschränkt möglich, da bis zum Ablauf der Bezugsfrist nicht gesichert wäre, in welchem Umfang Bezugsrechte ausgeübt werden (Bezugsverhalten der Aktionäre) und in welchem Umfang eine Platzierung bei außenstehenden Investoren stattfinden kann.

Die Interessen der Aktionäre werden zunächst dadurch gewahrt, dass für die Bezugsrechtsausschlüsse nach § 221 Abs. 4 Satz 2 AktG die Vorschrift des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG sinngemäß gilt. Danach darf der Bezugsrechtsausschluss nur Schuldverschreibungen betreffen, die Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von nicht mehr als 10% des Grundkapitals der Gesellschaft gewähren. Den Interessen der Aktionäre dient darüber hinaus, dass die Schuldverschreibungen nicht wesentlich unter ihrem theoretischen Marktwert ausgegeben werden dürfen. Auf diese Weise wird ebenfalls sichergestellt, dass eine nennenswerte wirtschaftliche Verwässerung des Wertes der Aktien nicht eintritt. Ob ein wirtschaftlicher Verwässerungseffekt bei der bezugsrechtsfreien Ausgabe der Schuldverschreibungen eintritt, kann festgestellt werden, indem der theoretische Marktwert mit dem Ausgabepreis verglichen wird. Unterschreitet der Ausgabepreis nach pflichtgemäßem Ermessen des Vorstands den theoretischen Marktwert zum

Zeitpunkt der Begebung der Schuldverschreibungen nur unwesentlich, ist nach dem Sinn und Zweck des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ein Bezugsrechtsausschluss wegen des nur unwesentlichen Abschlags zulässig. Der rechnerische Marktwert eines Bezugsrechts geht auf diese Weise praktisch gegen null, so dass den Aktionären durch den Bezugsrechtsausschluss kein nennenswerter wirtschaftlicher Nachteil entstehen kann. Zudem haben sie die Möglichkeit, ihren Anteil am Grundkapital der Gesellschaft zu annähernd gleichen Bedingungen im Wege eines Erwerbs von Aktien über die Börse aufrechtzuerhalten.

- (2) Die übrigen vorgeschlagenen Fälle des Bezugsrechtsausschlusses dienen lediglich dazu, die Ausgabe von Schuldverschreibungen zu vereinfachen: So soll zunächst das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausgeschlossen werden können. Dies ist sinnvoll und üblich, weil die Kosten eines Bezugsrechtshandels bei Spitzenbeträgen in keinem vernünftigen Verhältnis zum Gewinn für die Aktionäre stehen. Der Bezugsrechtsausschluss liegt damit im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre.
- (3) Darüber hinaus soll das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen ausgeschlossen werden können, soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern oder Gläubigern von zuvor begebenen Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen (Erstanleihen) ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen (Folgeanleihen) einzuräumen, wenn dies die Bedingungen der jeweiligen Erstanleihen vorsehen. Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen sehen zum Zwecke der erleichterten Platzierung am Kapitalmarkt regelmäßig einen Verwässerungsschutz vor, nach dem bei nachfolgenden Emissionen von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen entweder der Options- bzw. Wandlungspreis ermäßigt bzw. das Wandlungsverhältnis angepasst wird oder den Inhabern oder Gläubigern der Erstanleihen ein Bezugsrecht auf die Folgeanleihen eingeräumt werden kann, wie es Aktionären zusteht. Im letzten Fall werden sie damit formal so gestellt, als seien sie bereits Aktionäre. Um die Erstanleihen mit einem derartigen Verwässerungsschutz ausstatten zu können, muss das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Folgeanleihen ausgeschlossen werden können. Der Bezugsrechtsausschluss dient daher der erleichterten Platzierung der Schuldverschreibungen und den Interessen der Aktionäre an einer optimalen Finanzstruktur der Gesellschaft. Auch dieser Bezugsrechtsausschluss liegt damit im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre.

Dieser gemäß § 221 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG der Hauptversammlung zu erstattende Bericht des Vorstands liegt vom Tage der Einberufung der Hauptversammlung an in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und in der Hauptversammlung selbst zur Einsichtnahme durch die Aktionäre aus. Auf Verlangen wird der Bericht jedem Aktionär unverzüglich kostenlos übersandt.

Köln, im Mai 2007

### **Colonia Real Estate Aktiengesellschaft**

Der Vorstand



Stephan Rind



Klaus Reicher