

**- DIE IN DIESEM DOKUMENT ENTHALTENEN INFORMATIONEN SIND NICHT ZUR VOLLSTÄNDIGEN ODER TEILWEISEN VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE IN, INNERHALB ODER AUS LÄNDERN BESTIMMT, WO EINE SOLCHE VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE EINE VERLETZUNG DER RELEVANTEN RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN DIESER LÄNDER DARSTELLEN WÜRDEN -**

## **Pressemitteilung**

**alstrias Wachstumsschritt schafft stärkeres und verbessertes Unternehmen**

- **alstria office REIT-AG kündigt öffentliches Umtauschangebot für alle Aktien der DO Deutsche Office AG an**
- **Etablierung des Marktführers im Bereich Büroimmobilien mit einem Portfolio von rund EUR 3,5 Mrd. und einem Fokus auf die großen deutschen Büromärkte**
- **Umtauschangebot repräsentiert eine Prämie von 16,2% im Vergleich zum gestrigen Schlusskurs der Deutsche Office, adjustiert um die Dividende von EUR 15 Cent**
- **Erwartete Effizienzgewinne in Höhe von EUR 2,5 Mio. p.a. und weitere Ersparungen von bis zu EUR 15 Mio. p.a. durch niedrigere Finanzierungskosten**
- **Transaktion verbessert alstrias operatives Ergebnis (FFO) je Aktie um rund 20% und steigert den FFO je Aktie auf rund EUR 0,75 Cent<sup>1</sup>**
- **Strukturiert als reiner Aktientausch: alstria bietet rund 68,8 Mio. alstria-Aktien zum Umtausch gegen alle ausstehenden Aktien der DO Deutsche Office AG an (Umtauschverhältnis 1:0,381)**
- **Hauptaktionär der DO Deutsche Office (Fonds gemanagt durch Oaktree Capital Management, L.P.) hat sich heute unwiderruflich verpflichtet, seinen Anteil von 60,54% an der Deutsche Office in die Transaktion einzubringen**
- **Einladung zur außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Juli 2015 zur Abstimmung über die Transaktion und darauffolgende Veröffentlichung des öffentlichen Angebots**

---

<sup>1</sup> Full year run-rate auf pro-forma Basis, relativ zum FFO je Aktie vor der jüngsten Kapitalerhöhung (März 2015)

**Hamburg, 16. Juni 2015** – Die alstria office REIT-AG (Symbol: AOX, ISIN: DE000A0LD2U1), („alstria“) der führende deutsche Büroimmobilien-REIT, gibt ein öffentliches Umtauschangebot für alle Aktien der DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) sowie den Abschluss einer unwiderruflichen Vereinbarung mit von Oaktree Capital Management, L.P. („Oaktree“) gemanagten Fonds über die Einbringung ihres gesamten 60,54% Anteils an der Deutsche Office in die Transaktion bekannt.

### **Zusammenschluss etabliert alstria als deutschen Marktführer im Bereich Büroimmobilien**

Mit der Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat gibt alstria heute bekannt, dass sie ein öffentliches Umtauschangebot für alle ausstehenden Aktien der Deutsche Office abgeben wird. Durch den Zusammenschluss beider Unternehmen entsteht das führende deutsche Büroimmobilienunternehmen mit einem Portfolio von 125 Immobilien, einer vermietbaren Fläche von 1,7 Mio. Quadratmetern und einem Portfoliowert von rund EUR 3,5 Mrd. (Stand per 31. März 2015).

### **Ausbau der Marktposition in den wichtigsten Büromärkten**

Sowohl alstria als auch die Deutsche Office richten ihren Investitionsschwerpunkt auf die wachstumsstarken deutschen Büromärkte in den Metropolregionen Hamburg, Düsseldorf, Stuttgart, Berlin und Frankfurt. Durch die Kombination beider Portfolien stärkt alstria die Präsenz in Hamburg und dem Rhein-Ruhr-Gebiet und erreicht substanzielle Größenordnungen in Berlin, Stuttgart und Frankfurt, womit das Unternehmen in sechs der sieben wichtigsten deutschen Büromärkte eine kritische Größenordnung erreicht. Während die Zusammenführung der beiden Portfolien Klumpenrisiken reduziert, bietet es alstrias Aktionären Zugang zu einem großen, profitablen und diversifizierten Portfolio von Büroimmobilien mit Schwerpunkten in Deutschlands dynamischen Wachstumsregionen. Die neue Unternehmensgröße und die zu erwartende höhere Handelsliquidität der Aktie verbessern darüber hinaus substanziell das Kapitalmarktprofil des Unternehmens.

### **Transaktion hat deutlich positiven Einfluss auf den FFO**

alstria erwartet nach Abschluss der Integration und der Kombination beider Portfolien positive Synergieeffekte von jährlich EUR 2,5 Mio. im Management der Immobilien und Einsparungen in den Overhead-Funktionen. Darüber hinaus kann basierend auf der besseren Kreditwürdigkeit mit einer signifikanten Senkung der Finanzierungskosten (ca. EUR 7,5 Mio. p.a.) und einer Einsparung von weiteren EUR 7,5 Mio. p.a. durch eine Anpassung der Hedging-Instrumente an derzeitige Marktkonditionen gerechnet werden. Eine vollständige Integration erfolgt voraussichtlich in den 24 Monaten nach Vollzug der Transaktion. Infolge der zu erwartenden Kostensynergien und der Einsparungen im Bereich der Finanzierungskosten wird mit einer Steigerung des operativen Ergebnisses (FFO) je Aktie um mehr als 20% gerechnet, womit auf pro-forma Basis ein Anstieg des FFO je Aktie von EUR 62 Cent (Stand vor der Kapitalerhöhung im März 2015) auf rund 75 Cent je Aktie zu erwarten ist. Die Realisierung der Einsparungen und alle mit der Transaktion verbundenen Kosten belaufen sich auf schätzungsweise EUR 100 Mio., wovon etwa die Hälfte auf die Auflösung existierender Hedging-Instrumente der Deutsche Office entfällt.

## **Starke Bilanz und Potenzial durch Restrukturierung der Verbindlichkeiten**

Nach dem Abschluss der Transaktion beabsichtigt alstria, die Verbindlichkeiten der Deutsche Office zu refinanzieren, um die Finanzierungskosten an aktuelle Marktkonditionen anzupassen und von der verbesserten Kreditwürdigkeit des Unternehmens zu profitieren. In diesem Zusammenhang wird alstria alle Optionen, inklusive der Kapitalmarktfinanzierung der Verbindlichkeiten, prüfen und die vorteilhafteste Finanzierungsalternative nutzen. alstria hat eine Brückenfinanzierung im Volumen von rund EUR 1,1 Mrd. gesichert, um möglichen Fälligkeiten im Zusammenhang mit Change-of-Control-Klauseln im Kreditportfolio der Deutsche Office zu begegnen. Die Brückenfinanzierung wird von der UBS und der UniCredit zur Verfügung gestellt.

In Übereinstimmung mit den Bewertungsansätzen des eigenen Portfolios und um den operativen Teams zukünftig eine flexiblere Vermietungsstrategie zu ermöglichen, erwartet alstria eine Abwertung des Portfolios der Deutsche Office um rund EUR 80 Mio., insbesondere in der Rhein-Main-Region. Die Nettoverschuldungsquote auf pro-forma Basis liegt unter Berücksichtigung der zu erwartenden Abwertung bei rund 50%, während die REIT-Eigenkapitalquote eine Größenordnung von etwa 47% erreicht. alstria strebt mittelfristig weiterhin eine Reduktion des Verschuldungsgrads auf 40% an.

### **alstria wird ein stärkeres und besseres Unternehmen**

Unter Berücksichtigung der Wertanpassung generiert das kombinierte Portfolio eine attraktive Bruttorendite von 6,1%. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt mit rund 5,6 Jahren deutlich über dem Durchschnitt deutscher Büroimmobilien. Das Portfolio eröffnet mit einem Leerstand von rund 14% interne Wachstumsmöglichkeiten, die durch ein aktives Asset-Management und die kombinierte Expertise der operativen Teams von alstria und Deutsche Office genutzt werden.

„In den vergangenen Jahren haben wir alstria auf einen signifikanten Wachstumsschritt vorbereitet, um das Unternehmen als das führende börsennotierte Büroimmobilienunternehmen zu positionieren“, sagte Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender der alstria office REIT-AG. „Diese Transaktion macht aus vielerlei Gründen Sinn. Der wesentliche Grund ist allerdings, dass wir ein besseres und stärkeres Unternehmen mit einem zusätzlichen Nutzen für alle unsere Stakeholder schaffen.“

### **Transaktion bietet attraktive Prämie**

Die Bedingungen des Umtauschangebots werden vorsehen, dass die Aktionäre der Deutsche Office bis zu 68.781.791 neue Aktien der alstria erhalten. Damit bekommen die Aktionäre der Deutsche Office 1 (eine) neue alstria-Aktie im Austausch für gerundet 2,625 Aktien der Deutsche Office AG. Dies entspricht einem Umtauschverhältnis von 1:0,381. Die neuen alstria-Aktien werden ab dem 1. Januar 2015 dividendenberechtigt sein. Basierend auf dem gestrigen Schlusskurs der alstria in Höhe von EUR 11,57 repräsentiert das Angebot eine Prämie von 16,2%, adjustiert um die von der Deutsche Office bereits angekündigte Dividende von EUR 15 Cent je Aktie.

Das Umtauschangebot wird vorbehaltlich der für eine Transaktion dieser Art und Größe üblichen Bestimmungen und Bedingungen durchgeführt. Zu diesen Bedingungen zählen die Zustimmung der alstria-Aktionäre zur Schaffung der für

die Durchführung der Sachkapitalerhöhung erforderlichen neuen Aktien für den Umtausch und das Erreichen einer Mindestannahmeschwelle von 69,6%. Oaktree, der Hauptaktionär der Deutsche Office, hat sich heute unwiderruflich verpflichtet, seinen Anteil von 60,54% an der Deutsche Office in die Transaktion einzubringen. 50% der an Oaktree zu liefernden Aktien unterliegen einer Lock-up-Frist von 180 Tagen.

Die alstria office REIT-AG wird dementsprechend am heutigen Tag ihre Aktionäre zu einer außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Juli 2015 einladen, um einen Beschluss über die erforderliche Kapitalerhöhung herbeizuführen. Mit einer Veröffentlichung der Angebotsunterlage ist im August oder Anfang September zu rechnen. Ein Abschluss der Transaktion wird im Verlauf des zweiten Halbjahres 2015 erwartet. Die Durchführung des Angebots steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Angebotsunterlage durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Angebotsunterlage wird nach der Genehmigung im Internet unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) zur Verfügung stehen.

Die UBS agiert als Finanzberater und die UniCredit als Co-Finanzberater der alstria office REIT-AG. Rechtsberater der Transaktion ist Allen & Overy.

### **Einladung zur Telefonkonferenz am 16. Juni 2015**

Der Vorstand der alstria, CEO Olivier Elamine und CFO Alexander Dexne, lädt heute um 10:00 Uhr zu einer Telefonkonferenz ein, in der die Transaktion erläutert wird:

Bitte nutzen Sie eine der folgenden Einwahlnummern:

Deutschland: +49 69 222229043

Großbritannien: +44 20 30092452

PIN: 24265914#

Bitte beachten Sie, dass Sie die Präsentation des Vorstands auch auf unserer Internetseite [www.alstria.de](http://www.alstria.de) live mittels Webcast verfolgen können. Kurz vor der Telefonkonferenz wird die Präsentation zum Download bereitgestellt.

#### **Kontakt:**

Ralf Dibbern, IR/PR

Tel: +49 (0) 40 226 341-329

Email: [rdibbern@alstria.de](mailto:rdibbern@alstria.de)

#### **Weitere Informationen:**

[www.alstria.de](http://www.alstria.de)

[www.alstria.blogspot.com](http://www.alstria.blogspot.com)

[www.twitter.com/alstria\\_REIT](https://www.twitter.com/alstria_REIT)

#### **Über alstria:**

Die alstria office REIT-AG ist ein intern gemanagter Real Estate Investment Trust (REIT) und ausschließlich auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. alstria wurde im Januar 2006 gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Sitz des Unternehmens ist Hamburg. Das Unternehmen verfügt über ein breit gefächertes Portfolio von Büroimmobilien an attraktiven Standorten in ganz Deutschland. Per 31. März 2015 umfasste das Portfolio von alstria 74 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 873.300 m<sup>2</sup> und einem

Wert von rund EUR 1,7 Mrd. alstria's Strategie basiert auf einem aktiven Gebäude- und Portfolio-Management sowie dem Erhalt und Ausbau von engen und langfristigen Beziehungen zu Mietern sowie relevanten Entscheidungsträgern. Dadurch schafft alstria dauerhafte und beständige Immobilienwerte.

### **Disclaimer:**

Diese Mitteilung stellt weder ein Angebot zum Tausch noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Tausch von Aktien der Deutsche Office dar. Auch stellt diese Mitteilung weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf von alstria-Aktien dar. Die endgültigen Bedingungen und weitere das öffentliche Übernahmeangebot betreffende Bestimmungen werden nach Gestattung der Veröffentlichung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in der Angebotsunterlage mitgeteilt. alstria behält sich vor, in den endgültigen Bestimmungen und Bedingungen des öffentlichen Übernahmeangebots von den hier dargestellten Eckdaten abzuweichen. Investoren und Inhabern von Deutsche Office-Aktien wird dringend empfohlen, die Angebotsunterlage sowie alle sonstigen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Übernahmeangebot stehenden Dokumente zu lesen, sobald diese bekannt gemacht worden sind, da sie wichtige Informationen enthalten werden.

Vorbehaltlich der in der Angebotsunterlage beschriebenen Ausnahmen sowie gegebenenfalls von den jeweiligen Aufsichtsbehörden zu erteilenden Ausnahmegenehmigungen wird weder mittelbar noch unmittelbar ein Übernahmeangebot in jenen Rechtsordnungen unterbreitet werden, in der dies einen Verstoß gegen das jeweilige nationale Recht darstellen würde.

Die Aktien der alstria wurden und werden nicht nach den Vorschriften des U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung oder bei einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Bundesstaates oder einer anderen Rechtsordnung der USA registriert. Aus diesem Grund dürfen die Aktien der alstria, vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, nicht in den USA sowie anderen Rechtsordnungen angeboten oder verkauft werden, wo dies einen Verstoß gegen nationales Recht darstellen würde. Es findet keine Registrierung der alstria-Aktien gemäß den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen in den USA statt. Sofern die alstria-Aktien nach der Einschätzung von alstria gemäß den Bestimmungen des U.S. Securities Act von 1933 einem U.S. Aktionär weder angeboten noch an diesen übertragen werden dürfen, erhält dieser U.S. Aktionär, der wirksam dieses Angebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an alstria-Aktien einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von alstria-Aktien.

Soweit diese Mitteilung in die Zukunft gerichtete Aussagen enthält, auch hinsichtlich des Übernahmeangebots, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch Worte „werden“, „erwarten“, „glauben“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „davon ausgehen“ und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der alstria und der mit ihr gemeinsam handelnden Personen zum Ausdruck. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, die die alstria und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken, Ungewissheiten und sich verändernden Begleitumständen, die meist nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der alstria oder der mit ihr gemeinsam handelnden Personen liegen. Diese Erwartungen und in die Zukunft gerichtete Aussagen könnten sich als unzutreffend erweisen und die tatsächlichen Entwicklungen können erheblich von in die Zukunft gerichteten Aussagen abweichen. alstria und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen übernehmen keine Pflicht, die in die Zukunft gerichteten Aussagen hinsichtlich tatsächlicher Entwicklungen oder Ereignisse, Rahmenbedingungen, Annahmen oder sonstiger Faktoren zu aktualisieren.