



## Pressemitteilung

- Nicht zur direkten oder indirekten Verteilung, Veröffentlichung oder Weiterleitung in den USA, Australien, Kanada oder Japan oder anderen Jurisdiktionen, in denen die Verteilung oder Veröffentlichung rechtswidrig wäre-

### Kapitalerhöhung um bis zu 15.323.121 neue Aktien zur Finanzierung weiteren Wachstums und der Akquisition zweier Büroimmobilien in Hamburg und Stuttgart

**Hamburg, 29. Januar 2018** - Der Vorstand der alstria office REIT-AG ("alstria", ISIN DE000A0LD2U1) hat heute mit der Unterstützung des Aufsichtsrates beschlossen, eine Kapitalerhöhung durchzuführen und das nominelle Aktienkapital dabei von EUR 153.961.654 um bis zu EUR 15.323.121 auf bis zu EUR 169.284.775 zu erhöhen, indem bis zu 15.323.121 neue Inhaberaktien gegen Bareinlage ausgegeben werden. Die neuen Aktien werden unter Ausschluss der Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre aus genehmigtem Kapital ausgegeben.

Die neuen Aktien sollen prospektfrei zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und gleichzeitig zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Die neuen Aktien sind für das Geschäftsjahr 2017 voll dividendenberechtigt. alstria hat sich zu einer Lock-up Dauer von 90 Tagen ab Settlement verpflichtet.

Die neuen Aktien werden im Rahmen einer Privatplatzierung mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) ausschliesslich institutionellen Anlegern innerhalb und ausserhalb Deutschlands zum Erwerb angeboten.

alstria wird den Emissionserlös zur Finanzierung weiteren Wachstums durch Akquisitionen, einschliesslich EUR 87,4 Mio. für die bereits gesicherte Akquisition zweier Immobilien in Hamburg und Stuttgart, verwenden. Die verbleibenden Mittel werden im Sinne des Investitionsansatzes von alstria zur Finanzierung weiterer Akquisitionen oder zur Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschliesslich eines allfälligen Barausgleichs der Wandelanleihe verwendet.

alstria bestätigt, dass die Finanzprognose für das Geschäftsjahr 2017 erreicht wird (Umsatz von EUR 193 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) in Höhe von EUR 113 Mio.).

Zeitgleich gibt das Unternehmen die Akquisition zweier Büroimmobilien in Hamburg und Stuttgart bekannt.

Die Objekte mit einer kombinierten Gesamtmietfläche von 34.700 qm wurden zu Gesamtkosten von rund EUR 87,4 Mio. erworben und generieren jährliche Mieteinnahmen von ca. EUR 3,7 Mio. (durchschnittlich EUR 9,0 pro qm/Monat). Die Gebäude sind voll vermietet und die Restlaufzeit der derzeit existierenden Mietverträge (WAULT) beträgt rund 5,5 Jahre. Angesichts des niedrigen Mietniveaus bieten die akquirierten Objekte vor dem Hintergrund der aktuellen Marktmiete ein substantielles Mietsteigerungspotenzial (die Marktmiete wird auf rund EUR 5,5 Mio. pro Jahr beziehungsweise EUR 13,0 pro qm/Monat geschätzt).

„alstria verfügt über eine starke Erfolgsbilanz hinsichtlich einer disziplinierten Kapitalallokation“, sagte Alexander Dexne, CFO der alstria office REIT-AG. „Die beiden in diesem Jahr bereits getätigten Akquisitionen beweisen, dass wir trotz des starken Wettbewerbs fähig sind, deutsche Büroimmobilien, die unseren Akquisitionskriterien entsprechen, zu finden und zu erwerben“.

„Wir finanzieren die neuen Objekte zum Teil mit dem Erlös einer Kapitalerhöhung“, sagte Olivier Elamine, CEO der alstria office REIT-AG. „Der deutsche Investmentmarkt bleibt weiterhin stark, was auch von der Portfolioneubewertung des Geschäftsjahres 2017 bestätigt wird. Unsere unabhängigen Gutachter haben heute bestätigt, dass das Portfolio von alstria eine Aufwertung in Höhe von rund EUR 180 Mio. verzeichnen dürfte (EUR 1.17 pro Aktie).“

Morgan Stanley und UBS Limited handeln gemeinsam als Joint Bookrunner in der Platzierung. Kempen handelt als Co-Lead Manager.

**Kontakt:**

Ralf Dibbern, IR/PR  
Bäckerbreitergang 75  
20355 Hamburg  
Telefon: +49 (0) 40 226 341 329  
Email: rdibbern@alstria.de

**Zusätzliche Informationen:**

[www.alstria.com](http://www.alstria.com)  
[www.twitter.com/alstria\\_REIT](https://www.twitter.com/alstria_REIT)  
[www.alstria.blogspot.com](http://www.alstria.blogspot.com)  
[www.beehive.work](http://www.beehive.work)

**Über alstria**

Die alstria office REIT-AG ist der führende Immobilienmanager in Deutschland und konzentriert sich ausschließlich auf deutsche Büroimmobilien in ausgewählten Märkten. Unsere Strategie basiert auf dem Besitz und dem aktiven Management unserer Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus. Wir verfügen über eine tiefe Kenntnis unserer Märkte und bieten unseren Mietern einen umfassenden Service. alstria strebt die Schaffung langfristig nachhaltiger Werte an, nutzt aber auch Ineffizienzen in den Märkten zur Erzielung kurzfristiger Arbitragegewinne. Per 30. September 2017 umfasst das Portfolio 119 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,6 Mio. qm und einem Gesamtportfoliowert von EUR 3,2 Mrd.

**Disclaimer:**

Diese Mitteilung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf, Verkauf, Tausch oder zur Übertragung von Wertpapieren noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der alstria office REIT-AG ("alstria") in den Vereinigten Staaten von Amerika oder sonstigen

Jurisdiktionen dar. Die hierin genannten Wertpapiere der alstria wurden und werden nicht nach dem U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung (der "Securities Act") registriert und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur aufgrund einer Ausnahmeregelung von dem Registrierungserfordernis nach den Vorschriften des Securities Act verkauft oder zum Kauf angeboten werden. Weder die alstria noch ein anderer hierin beschriebener an der Transaktion Beteiligter plant hierin beschriebene Wertpapiere nach dem Securities Act oder gegenüber einer Wertpapieraufsichtsbehörde eines Staates oder einer anderen Jurisdiktion in den Vereinigten Staaten von Amerika in Verbindung mit dieser Ankündigung zu registrieren. Die Wertpapiere dürfen in keiner Jurisdiktion unter Umständen angeboten werden, die das Erstellen oder die Registrierung eines Prospekts oder von Angebotsunterlagen im Zusammenhang mit den Wertpapieren in dieser Jurisdiktion voraussetzen.

Weder die alstria, noch die Morgan Stanley & Co. International plc oder die UBS Limited oder Kempen & Co N.V. oder eines der mit diesen verbundenen Unternehmen haben Maßnahmen getroffen, die ein öffentliches Angebot der Wertpapiere oder den Besitz oder die Verteilung dieser Ankündigung oder irgendein anderes Angebot oder Werbematerial im Zusammenhang mit diesen Wertpapieren in irgendeiner Jurisdiktion erlauben würden, wo solche Maßnahmen erforderlich sind. In Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums ("EWR"), richtet sich diese Mitteilung und jedes Angebot, welches im Nachgang dazu erfolgt, nur an Personen, bei denen es sich um 'qualifizierte Anleger' im Sinne von Artikel 2 Abs. 1 lit. e der Prospektrichtlinie (Richtlinie 2003/71/EG) ("Qualifizierte Anleger") handelt. Bei jeder Person im EWR, die im Rahmen eines Angebots Wertpapiere erwirbt oder der Wertpapiere angeboten werden (ein "Investor"), wird davon ausgegangen, dass sie zugesichert und zugestimmt hat, ein Qualifizierter Anleger zu sein. Bei jedem Investor wird ferner angenommen, dass er zugesichert und zugestimmt hat, dass die von ihm im Rahmen des Angebots erworbenen Wertpapiere nicht für Personen im EWR mit Ausnahme Qualifizierter Anleger oder Personen im Vereinigten Königreich oder anderen Mitgliedstaaten (mit gleichartigen Rechtsvorschriften) erworben werden, für die der Anleger nach freiem Ermessen Entscheidungen treffen darf, und dass die Wertpapiere nicht zum Angebot oder Weiterverkauf im EWR erworben wurden, wenn dies dazu führen würde, dass die alstria, die Morgan Stanley & Co. International plc oder die UBS Limited oder Kempen & Co N.V. gemäß Artikel 3 der Prospektrichtlinie zur Veröffentlichung eines Prospekts verpflichtet wären.

Diese Mitteilung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar. Soweit diese Mitteilung zukunftsgerichtete Aussagen enthält, welche das Geschäft, die finanzielle Situation und die Ergebnisse aus der operativen Tätigkeit der alstria betreffen, basieren diese Aussagen auf momentanen Erwartungen und Annahmen des Vorstands von alstria. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen jedoch einer Anzahl an Risiken und Unsicherheiten, welche zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Ergebnisse der Gesellschaft von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen Annahmen führen können. Neben weiteren, hier nicht aufgeführten Faktoren können sich Abweichungen aus Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der Wettbewerbssituation, vor allem in den Kerngeschäftsfeldern und -märkten von alstria ergeben. Auch die Entwicklungen der Finanzmärkte sowie die Veränderungen nationaler und internationaler Vorschriften, insbesondere im Bereich der Steuergesetzgebung und der Rechnungslegungsstandards, können entsprechenden Einfluss haben. Terroranschläge und deren Folgen können die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Abweichungen erhöhen. alstria übernimmt keine Verpflichtung, die hier enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu revidieren oder zu aktualisieren, sollten nach diesem Datum entsprechende Umstände oder andere unvorhergesehene Ereignisse eintreten.

#### **Information für Vertriebsunternehmen**

Hinsichtlich der neuen Aktien wurde - ausschließlich für den Zweck der Anforderungen an die Produktüberwachung nach (a) EU-Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente in der jeweils gültigen Fassung ("MiFID II"), (b) Artikeln 9 und 10 der Delegierten Richtlinie (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung von MiFID II und (c) lokalen Umsetzungsbestimmungen (zusammen die "MiFID II Produktüberwachungsanforderungen") und unter Ausschluss jeglicher deliktsrechtlicher, vertraglicher oder sonstiger Haftung, die ein "Konzepteur" (im Sinne der Produktüberwachungsanforderungen) ansonsten in Bezug auf diese haben könnte - ein Produktgenehmigungsverfahren durchgeführt, welches ergeben hat, dass die neuen Aktien (i) mit einem aus Kleinanlegern und solchen Anlegern, welche die Anforderungen an professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien erfüllen, (jeweils im Sinne von MiFID II) bestehenden Zielmarkt vereinbar und (ii) für einen Vertrieb über alle nach MiFID II zulässigen Vertriebskanäle geeignet sind (die "Zielmarktbestimmung"). Ungeachtet der Zielmarktbestimmung sollten Vertriebsunternehmen (zum Zwecke der MiFID II Produktüberwachungsanforderungen) Folgendes beachten: der Preis der neuen Aktien könnte sinken und Anleger könnten ihre gesamte oder Teile ihrer Anlage verlieren; neue Aktien bieten keinen garantierten Ertrag oder Kapitalschutz; und eine Investition in neue Aktien ist nur für solche Anleger geeignet, die keinen garantierten Ertrag oder Kapitalschutz benötigen, die (entweder eigenständig oder gemeinsam mit einem geeigneten Finanzberater oder sonstigen Berater) fähig sind, die Vorzüge und Risiken einer solchen Anlage zu beurteilen und die über ausreichende Mittel verfügen, um jeglichen hieraus möglicherweise erwachsenden Verlust zu verkraften. Die Zielmarktbestimmung berührt nicht die Anforderungen jedweder vertraglicher, gesetzlicher oder aufsichtsrechtlicher Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die Platzierung der neuen Aktien.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die [Joint] Bookrunner - unbeschadet der Zielmarktbestimmung - nur solche Anleger vermitteln werden, welche die Anforderungen an professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien erfüllen.

Es wird klargestellt, dass die Zielmarktbestimmung weder (a) eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit im Sinne von MiFID II, noch (b) irgendeine an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern gerichtete Empfehlung darstellt, in die neuen Aktien zu investieren, diese zu erwerben oder irgendeine sonstige Handlung in Bezug auf die neuen Aktien vorzunehmen.

Jedes Vertriebsunternehmen ist dafür verantwortlich, seine eigene Zielmarktbestimmung hinsichtlich der neuen Aktien vorzunehmen und geeignete Vertriebskanäle zu bestimmen.