

IVA VALUATION & ADVISORY AG | Savignystraße 34 | 60325 Frankfurt

PERSÖNLICH UND VERTRAULICH

BPG Holdings Bermuda Limited
Mrs. Jane Sheere
Secretary and Authorised Signatory
73 Front Street, 5th Floor
Hamilton, HM 12
Bermuda

Frankfurt, den 11. Februar 2025

Stichtagserklärung zum Bericht über die Prüfung der Angemessenheit der Barabfindung gemäß § 327c Abs. 2 Satz 2 AktG für die beabsichtigte Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der alstria Office REIT-AG, Hamburg, auf die BPG Holdings Bermuda Limited, Hamilton/Bermuda

Sehr geehrte Frau Sheere,

der Vorstand der alstria Office REIT-AG sowie die Geschäftsführung der BPG Holdings Bermuda Limited haben nach ihrem besten Wissen uns gegenüber heute bestätigt, dass in der Zeit vom 18. Dezember 2024, dem Tag der Unterzeichnung unseres Berichts über die Prüfung der Angemessenheit der Barabfindung gemäß § 327c Abs. 2 Satz 2 AktG für die beabsichtigte Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der alstria Office REIT-AG, Hamburg, auf die BPG Holdings Bermuda Limited, Hamilton/Bermuda, („Prüfungsbericht“) bis zum heutigen Tag keine wertbeeinflussenden Ereignisse und Erkenntnisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten sind, die sich auf die Unternehmensplanung der alstria Office REIT-AG bzw. den Unternehmenswert der alstria Office REIT-AG sowie die Ermittlung der angemessenen Barabfindung auswirken.

Nach Kenntnis des Vorstands der alstria Office REIT-AG und nach bestem Wissen der Geschäftsführung der BPG Holdings Bermuda Limited sind keine wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria Office REIT-AG und deren Tochterunternehmen oder sonstiger Grundlagen eingetreten, die für uns bewertungsrelevant sein könnten. Weiter hat der Vorstand der alstria Office REIT-AG uns mitgeteilt, dass nach seiner Kenntnis die alstria Office REIT-AG und ihre Tochterunternehmen ihr Geschäft im gewöhnlichen Umfang fortgesetzt haben.

IVA VALUATION & ADVISORY AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
T +49 (0) 69 9043 8793 | www.iva-valuation.de | info@iva-valuation.de
Savignystraße 34 | 60325 Frankfurt am Main

Vorstand:
WP StB Andreas Creutzmann Vorsitzender
WP StB Dr. Jörn Stellbrink

Aufsichtsrat:
Sigrid Bauschert Vorsitzende
Evelyne Freitag stellv. Vorsitzende
Elisabeth Weisenhorn

Gesellschaftsangaben:
Sitz: Frankfurt am Main
Rechtsform: Aktiengesellschaft
Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 49407

Nach Kenntnis des Vorstands der alstria Office REIT-AG und nach bestem Wissen der Geschäftsführung der BPG Holdings Bermuda Limited kam es zu keinen anderen Transaktionen oder Maßnahmen, die eine wertrelevante Anpassung der Planung und Bewertungsprämissen erforderlich machten.

Insbesondere sind nach Kenntnis des Vorstands der alstria Office REIT-AG und nach bestem Wissen der Geschäftsführung der BPG Holdings Bermuda Limited keine Maßnahmen eingeleitet, abgeschlossen oder in eine verbindliche Planung aufgenommen worden, die gegenüber der für die Unternehmensbewertung vorgelegten Planung zu werterhöhenden Effekten führen würden.

Im Rahmen unserer Aktualisierungsprüfung haben wir im Zeitraum vom 5. Februar 2025 bis zum 11. Februar 2025 eine Analyse der aktuellen Geschäftsentwicklung der alstria Office REIT-AG und deren Tochtergesellschaften auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie in Gesprächen mit Vertretern der Gesellschaft und der Bewertungsgutachterin ValueTrust Financial Advisors Deutschland GmbH, München, vorgenommen.

Ferner haben wir die im Rahmen der Unternehmensbewertung verwendeten wertrelevanten Kapitalmarktdaten (insbesondere Basiszinssatz und Betafaktor) zum heutigen Tag ermittelt.

Es ergaben sich keine Hinweise für das Erfordernis, die in unserem Prüfungsbericht dargestellte Bewertung der alstria Office REIT-AG anzupassen.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des BGH haben die Aktionäre keinen Anspruch auf eine Meistbegünstigung im Hinblick auf eine angemessene Barabfindung.

Der BGH hat mit Beschluss vom 21. Februar 2023 (BGH, Beschluss vom 21. Februar 2023 – II ZB 12/21) und vom 31. Januar 2024 (BGH, Beschluss vom 31. Januar 2024 – II ZB 5/22) festgestellt, dass der Rückgriff auf den Börsenkurs einer Gesellschaft den gesetzlichen Bewertungszielen grundsätzlich nicht widerspricht. Die Heranziehung der marktorientierten Methode sei für die Ermittlung eines Schätzwerts als Basis für die angemessene Barabfindung nach § 305 AktG und die Ableitung des angemessenen Ausgleichs nach § 304 AktG grundsätzlich geeignet. Dies gilt gleichermaßen für eine Barabfindung im Zusammenhang mit einem Squeeze Out. Der BGH legt dabei die Annahme zugrunde, dass die Marktteilnehmer auf Grundlage der ihnen zur Verfügung

stehenden Informationen und Informationsmöglichkeiten die Ertragskraft des Unternehmens zutreffend bewerten und sich die Marktbewertung im Börsenkurs niederschlägt.

Demnach kann die Angemessenheit der Barabfindung auch anhand des Börsenkurses bestimmt werden, wenn dieser aufgrund der Umstände des Einzelfalls nicht ungeeignet ist. Neben der Bedeutung als Wertuntergrenze für die angemessene Barabfindung bestätigt der BGH damit die marktorientierte Bewertungsmethode als gleichrangig mit anderen Bewertungsmethoden.

Die Bewertungsgutachterin kommt zu der Schlussfolgerung, dass der umsatzgewichtete Dreimonats-Durchschnittskurs der alstria eine geeignete Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts der Aktien der alstria AG sowie der angemessenen Barabfindung gemäß § 327b AktG darstellt. Eine abschließende Würdigung durch uns, ob der Börsenkurs der alstria nur als Wertuntergrenze oder auch als Verkehrswert heranzuziehen ist, muss im vorliegenden Fall nicht erfolgen. Hintergrund hierfür ist, dass das Barabfindungsangebot der Mehrheitsaktionärin auf Basis des Ertragswerts festgelegt wurde und der Ertragswert je Aktie über dem Börsenkurs liegt.

Da es Nachfragen zu unserer abschließenden Erklärung im Prüfungsbericht gab, stellen wir klar, dass wir die Barabfindung von 5,11 € je Aktie aufgrund des von der Rechtsprechung verneinten Anspruchs auf Meistbegünstigung schon bei Abgabe des Prüfungsberichts für angemessen hielten.


Wir halten die von der BPG Holdings Bermuda Limited festgelegte Barabfindung in Höhe von 5,11 € je Aktie der alstria Office REIT-AG weiterhin für angemessen.

Mit freundlichen Grüßen

IVA VALUATION & ADVISORY AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft




Creutzmann¹
Wirtschaftsprüfer

 Signiert von Andreas
PAUL RÜDIGER
Creutzmann am
11.02.2025



Dr. Stellbrink¹
Wirtschaftsprüfer

 Signiert von JÖRN
STELLBRINK
am 11.02.2025



¹ Certified Valuation Analyst