

# VALUETRUST

## FINANCIAL EXPERTS IN ACTION

ValueTrust Theresienstraße 1, 80333 München, Deutschland

- *persönlich / vertraulich* -

Herrn Olivier Elamine

CEO

alstria office REIT-AG

Steinstraße 7

20095 Hamburg

Stichtagserklärung zum Unternehmenswert der alstria office REIT-AG im Zusammenhang mit der geplanten Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre gemäß §§ 327a ff. AktG

11. Februar 2025

Sehr geehrter Herr Elamine,

mit Schreiben vom 13. August 2024 haben die BSREP III Fornax Pooling L.P. („**BSREP III**“) und die BSREP IV Alexandrite Pooling L.P. („**BSREP IV**“) (zusammen im Folgenden „**BSREP LP**“ oder „**Auftraggeber**“) die ValueTrust Financial Advisors Deutschland GmbH, München („**ValueTrust**“), beauftragt, im Zusammenhang mit einer möglichen Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der alstria office REIT-AG, Hamburg („**alstria AG**“ als Gesellschaft und „**alstria**“ als alstria office REIT-AG inklusive aller Konzerngesellschaften) gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung und somit den Ausschluss der Minderheitsaktionäre („**Squeeze Out**“) nach §§ 327a ff. AktG eine gutachtliche Stellungnahme über den Wert des Eigenkapitals der alstria AG und die anzubietende angemessene Barabfindung („**Abfindung**“) zu erstellen. Am 18. September 2024 hat die BPG Holdings Bermuda Limited („**BPG Holdings**“), ebenfalls wie die Auftraggeber, eine Tochtergesellschaft der Brookfield Corporation (der „**Mehrheitsaktionär**“ oder „**Brookfield**“) ein Übertragungsverlangen gemäß §§ 327a ff. AktG gestellt.

Die Gutachtliche Stellungnahme hat ValueTrust gegenüber der BPG Holdings am 13. Dezember 2024 abgegeben („**Gutachtliche Stellungnahme**“). BPG Holdings hat am 18. Dezember 2024 ihren schriftlichen Bericht über die Voraussetzungen der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der alstria AG auf die BPG Holdings sowie über die Angemessenheit der festgelegten Barabfindung gemäß § 327c Abs. 2 Satz 1 des Aktiengesetzes („**Übertragungsbericht**“) erstattet, dem die Gutachtliche Stellungnahme als Anlage beigefügt ist.

Auf Grundlage der Gutachtlichen Stellungnahme hat BPG Holdings die den Minderheitsaktionären anzubietende angemessene Barabfindung auf EUR 5,11 je auf den Inhaber lautende Stückaktie der alstria AG festgelegt. Im Anschluss hat die alstria AG eine außerordentliche Hauptversammlung auf den 11. Februar 2025 einberufen, in der auf Verlangen von BPG Holdings über die Übertragung der

**Prof. Dr. Christian Aders**

Senior Managing Director

FON +49 89 388790 100

E-MAIL christian.aders@value-trust.com

ValueTrust Financial Advisors

Deutschland GmbH

Theresienstraße 1

80333 München

Deutschland

FON +49 89 3887900

E-MAIL info@value-trust.com

www.value-trust.com

GESCHÄFTSFÜHRER

Prof. Dr. Christian Aders

Mehmet Özbay

Dennis Muxfeld

SITZ DER GESELLSCHAFT München

Amtsgericht München

HRB 273615

UID DE815485506

BANK Commerzbank AG

IBAN DE67 7004 0041 0212 4352 00

SWIFT / BIC COBADEFF700

# VALUETRUST

Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf den Hauptaktionär, BPG Holdings, gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung Beschluss gefasst werden soll.

In ihrer Gutachtlichen Stellungnahme hat ValueTrust zur Beurteilung des Unternehmenswerts der alstria AG auftragsgemäß Bandbreiten des Unternehmenswerts auf Basis der in der Praxis der Unternehmensbewertung und Rechtsprechung anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Hiernach hat ValueTrust eine Bandbreite des objektivierten Unternehmenswerts nach dem IDW Standard 1 „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ (IDW S 1, Stand: 2. April 2008) in der Funktion eines neutralen Gutachters abgeleitet. Darüber hinaus hat ValueTrust neben dem objektivierten Unternehmenswert gemäß IDW S 1 eine Wertermittlung unter Berücksichtigung der „Best-Practice-Empfehlungen Unternehmensbewertung“ der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. (Stand: Dezember 2012, „DVFA-Empfehlungen“) vorgenommen.

In Einklang mit der Rechtsprechung zur Ermittlung von angemessenen Abfindungen für aktienrechtliche Strukturmaßnahmen hat ValueTrust eine Plausibilisierung der Unternehmensplanung vorgenommen. Auf dieser Basis hat ValueTrust Werte des Eigenkapitals gemäß IDW S 1 nach persönlichen Steuern und gemäß DVFA-Empfehlungen vor persönlichen Steuern abgeleitet. Zudem wurden vergleichende Bewertungsverfahren wie Börsen- und Transaktions-Multiplikatoren sowie der Börsenkurs der alstria AG berücksichtigt.

Der Bewertungsstichtag zur Festlegung der angemessenen Barabfindung ist der Tag der außerordentlichen Hauptversammlung am 11. Februar 2025. BPG Holdings und ValueTrust haben daher seit der Abgabe der Gutachtlichen Stellungnahme und der Festlegung der angemessenen Barabfindung durch BPG Holdings die Wertentwicklung der alstria eng verfolgt.

ValueTrust hat die einzelnen Parameter des Kapitalisierungszinssatzes auf Basis der aktuellen Kapitalmarktdaten vom 11. Februar 2025 erneut ermittelt. Hieraus ergibt sich zum Bewertungsstichtag ein unveränderter risikoloser Basiszins nach der Svensson-Methode in Höhe von gerundet 2,5% vor persönlichen Steuern bzw. 1,84% nach persönlichen Steuern. Zudem ist anhand der von ValueTrust durchgeführten Analysen der historischen und impliziten Kapitalmarktrenditen weiterhin von einer Marktrisikoprämie vor persönlichen Steuern in einer Bandbreite von 7,0% bzw. 5,75% nach persönlichen Steuern auszugehen. In der Wertableitung wird daher weiterhin eine Marktrisikoprämie von 5,75% nach persönlichen Steuern angewendet. Auch in Bezug auf die angewandten Betafaktoren haben sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Der Vorstand der alstria AG hat in einer Vollständigkeitserklärung zum heutigen Tage bestätigt, dass sich in Bezug auf die verabschiedete Unternehmensplanung der alstria keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den Darstellungen in der Gutachtlichen Stellungnahme ergeben haben, diese Informationen weiterhin vollständig sowie richtig sind und darüber hinaus keine Kenntnis über wesentliche Veränderungen der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse der alstria besteht.

Der Dreimonatsdurchschnittskurs (3M-VWAP) vor Veröffentlichung der Absicht der Durchführung des Squeeze Out am 18. September 2024 beträgt EUR 3,49 je alstria-Aktie. Der 3M-VWAP kann als Indikator für den Verkehrswert der Aktien und somit für die Abfindungsermittlung herangezogen werden und stellt eine geeignete Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts der Aktien der alstria AG sowie der angemessenen Barabfindung gemäß § 327b AktG dar.

# VALUETRUST

Auf der Grundlage der im Rahmen dieser Stichtagserklärung durchgeführten Analysen liegt die durch BPG Holdings festgelegte Barabfindung in Höhe von EUR 5,11 je alstria-Aktie weiterhin oberhalb des 3M-VWAP und der Bandbreite des Werts des Eigenkapitals vor persönlichen Steuern sowie am oberen Ende der Bandbreite des Werts des Eigenkapitals nach persönlichen Steuern. Die Barabfindung ist daher zum heutigen Stichtag im Sinne des § 327b AktG angemessen.

München, den 11. Februar 2025



**Prof. Dr. Christian Aders**  
Senior Managing Director  
ValueTrust Financial Advisors  
Deutschland GmbH



**Dennis Muxfeld**  
Managing Director  
ValueTrust Financial Advisors  
Deutschland GmbH