

## Börsen-Zeitung

Zeitung für die Finanzwirtschaft

Börsen-Zeitung vom 05.11.2021, Nr. 214, S. 10

### Brookfield greift nach Alstria Office

#### Kanadischer Assetmanager will Büroimmobilienspezialisten übernehmen - Hamburger stützen Offerte

Nach der Anhebung seiner Prognose für 2021 sieht der Büroimmobilienspezialist Alstria Office Reit nun auch einer Übernahme durch den kanadischen Vermögensverwalter Brookfield entgegen. Die Hamburger unterstützen die Offerte. Die Alstria-Aktie zog am Donnerstag um bis zu 20,3 % auf 20 Euro an.

Börsen-Zeitung, 5.11.2021

ste Hamburg - Brookfield Asset Management will den im MDax gelisteten Büroimmobilienmanager Alstria Office Reit vollständig übernehmen. Der kanadische Vermögensverwalter für alternative Anlagen, der eigenen Angaben zufolge auf ein verwaltetes Vermögen von rund 650 Mrd. Dollar in den Bereichen Immobilien, Infrastruktur, **erneuerbare Energien**, Private Equity und Kredite kommt, plant nach Angaben beider Gesellschaften ein Kaufangebot von 19,50 Euro je Aktie in bar. Die Offerte enthält eine Prämie von 6,8 % auf die materiellen Vermögenswerte des Immobilienunternehmens zum 30. September (EPRA NTA von 18,26 Euro je Aktie) sowie von 17,3 % auf den Schlusskurs der Alstria-Aktie vom 3. November (16,62 Euro).

Brookfield ist bereits seit Jahren an dem 2006 gestarteten und im April 2007 an die Börse gekommenen Hamburger Bürovermieter beteiligt. Als größter Einzelaktionär hielt der Assetmanager zuletzt einen Anteil von 8,35 % an dem Unternehmen, das vor allem in den Bürozentren Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und Berlin ein Portfolio von aktuell 111 Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von 1,5 Mill. Quadratmetern und einem Marktwert von 4,7 Mrd. Euro besitzt und verwaltet. In der Vergangenheit war schon über eine Offerte spekuliert worden. Zuletzt hatte sich Alstria am 21. Juli zu der Aussage veranlasst gesehen, man befinde sich derzeit nicht in Verhandlungen mit Brookfield über ein mögliches Übernahmeangebot.

Closing bis März erwartet

Die nun geplante Offerte von Alexandrite Lake Lux Holdings, einer Gesellschaft, die von einem der Immobilienfonds von Brookfield kontrolliert wird, bewertet Alstria mit einem Eigenkapitalwert von 3,5 Mrd. Euro und einem impliziten Bruttovermögenswert von 5 Mrd. Euro. Der Vollzug des Angebots ist an eine Mindestannahmeschwelle von 50 % plus eine Alstria-Aktie gebunden. Vorstand und Aufsichtsrat des Hamburger Unternehmens unterstützen die Offerte und wollen - vorbehaltlich der Prüfung der Angebotsunterlage - den übrigen Aktionären die Annahme empfehlen. Die Annahmefrist könne Ende November beginnen, hieß es. Das Closing wird im ersten Quartal kommenden Jahres erwartet.

Der Bürosektor, so der seit 2006 amtierende Alstria-Vorstandschef Olivier Elamine, befinde sich in einem grundlegenden Wandel, der unter anderem durch die sich verändernde Nachfrage der Nutzer und den Dekarbonisierungsbedarf angetrieben werde. Es sei von größtem Wert für die Gesellschaft, mit einem erfahrenen Aktionär verankert zu sein, der sich längerfristig an die Gesellschaft binde, als dies bei öffentlichem Kapital normalerweise üblich sei, insbesondere während einer Phase erheblicher Investitionen. "Brookfield teilt unsere Ansichten und unser Verständnis sowohl für die Herausforderungen als auch für die Chancen, die sich aus der Markttransformation ergeben werden", betonte der Franzose.

"Wir verstehen das Geschäft von Alstria und bieten die notwendige Stabilität, um die nächste Entwicklungsphase des

Unternehmens zu unterstützen", fügte der bei Brookfield für das europäische Immobiliengeschäft zuständige Brad Hyler hinzu. Die Partnerschaft wird es Alstria nach Einschätzung des Assetmanagers ermöglichen, ein dem privaten Immobilienmarkt entsprechendes Risiko-Rendite-Profil zu entwickeln und einen effektiveren Gesamtrenditeansatz zu verfolgen, als dies auf öffentlichen Märkten möglich wäre. Dies führe zu einer Erhöhung des Verschuldungsgrads auf Gesellschaftsebene und einer Verringerung der Dividendenzahlungen.

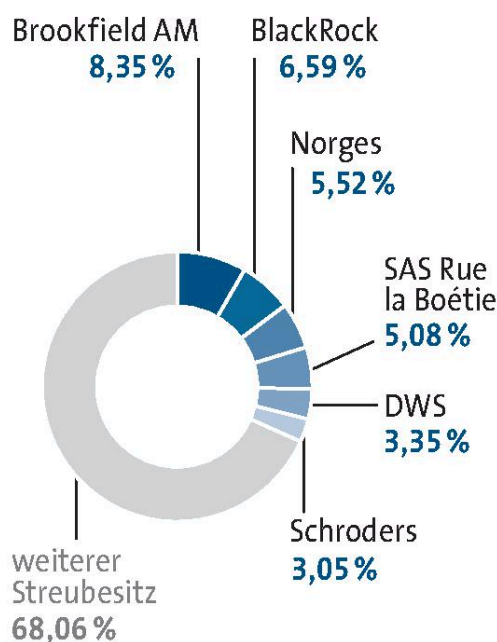
Der langjährige Vorstand mit CEO Elamine und Finanzchef Alexander Dexne soll Alstria weiterhin führen, der Hauptsitz soll in Hamburg bleiben. Ob das Unternehmen seine Börsennotierung und als börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft den Reit-Status behält, ist, wie CEO Elamine in einer Telefonkonferenz sagte, offen.

Die Finanzierung des Übernahmeangebots habe die Bieterin sichergestellt, erklärte der Assetmanager weiter, für den Morgan Stanley als federführender Finanzberater agiert und die Finanzierung zusammen mit einem Bankenkonsortium zusammenstellt. Dem Konsortium gehören Bank of America, Deutsche Bank und Société Générale an, die jeweils zusammen mit Eastdil Secured auch als Co-Finanzberater der Bieterin auftreten. Als Rechtsberater wurde Kirkland & Ellis mandatiert. Gemäß Investorenvereinbarung wird Brookfield mindestens drei Jahre nach Vollzug der Übernahme keinen Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag mit Alstria abschließen. Die Hamburger mandatierten UBS als exklusiven Finanzberater, Allen & Overy als Rechtsberater und Skadden als Steuerberater.

ste Hamburg

### Alstria Office Reit

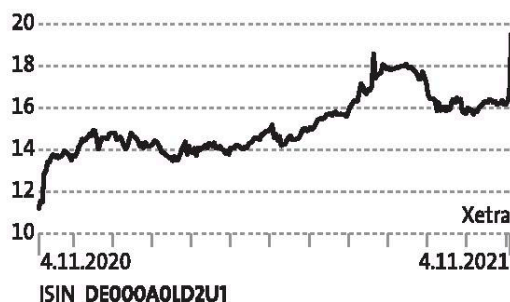
Aktionärsstruktur des  
Büroimmobilienmanagers



Stand: 30.9.2021  
© Börsen-Zeitung Quelle: Unternehmen

### Die Alstria-Office-Aktie

in Euro



© Börsen-Zeitung Quelle: Refinitiv

## Alstria Office Reit

### Konzernzahlen nach IFRS

in Mill. Euro	9 Monate	
	2021	2020
Umsatz	136	131
Nettomieteinnahmen	122	117
Nettoerg. aus Bewert. von als Finanzinvestitio- nen gehalt. Immobilien	-1	-88
Nettobetriebsergebnis	102	20
Konzernergebnis	82	-3
Ergebnis je Aktie (Euro)	0,46	-0,02
Operativer Cash-flow	83	84
Nettobetriebsvermögen je Aktie (Euro)	18,22	18,29 <sup>1</sup>
Nettoverschuldungs- grad (%)	30,0	27,0 <sup>1</sup>
Reit-Eigenkapitalqu. (%)	68,3	71,1 <sup>1</sup>
<sup>1)</sup> zum 31.12.2020	Börsen-Zeitung	

**Quelle:** Börsen-Zeitung vom 05.11.2021, Nr. 214, S. 10

**ISSN:** 0343-7728

**Dokumentnummer:** 2021214061

#### Dauerhafte Adresse des Dokuments:

[https://www.wiso-net.de/document/BOEZ\\_490ebc12f8ac734f2edac339a34326054069ca76](https://www.wiso-net.de/document/BOEZ_490ebc12f8ac734f2edac339a34326054069ca76)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Börsen-Zeitung