

BBWP GMBH

CECILIENALLEE 7
40474 DÜSSELDORF

TELEFON +49 211 518989-0
TELEFAX +49 211 518989-178

INFO-DUS@BBWP-AUDIT.COM
WWW.BBWP-AUDIT.COM

Persönlich / Vertraulich

An die Geschäftsführer der
Covivio Office Holding GmbH
Knesebeckstraße 3
10623 Berlin

25. März 2021

THS

Alexander Thees
Telefon: +49 211 518989-142
Fax: +49 211 518989-178
Alexander.Thees@bbwp-audit.com

Stichtagserklärung zum Unternehmenswert der Covivio Office AG, Frankfurt, und zur Ermittlung der angemessenen Barabfindung anlässlich der geplanten Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre gemäß §§ 327a AktG ff. zum 25. März 2021 als Tag der beschlussfassenden Hauptversammlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2020 hat uns die Covivio Office Holding GmbH, Berlin, ("Covivio Office Holding") beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zum Unternehmenswert der Covivio Office AG, Frankfurt, ("Covivio" oder "Gesellschaft") und zur Ermittlung der angemessenen Barabfindung anlässlich der geplanten Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre gemäß §§ 327a AktG ff. zum 25. März 2021 als Tag der beschlussfassenden Hauptversammlung zu ermitteln. Bei unserer gutachterlichen Stellungnahme haben wir die Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen nach dem IDW Standard 1 ("IDW S 1" i.d.F. 2008) berücksichtigt.

Wir haben mit unserer gutachterlichen Stellungnahme vom 5. Februar 2021 über die Ergebnisse unserer Untersuchungen berichtet.

Danach kamen wir zu dem Ergebnis, dass sich für Covivio zum Bewertungsstichtag 25. März 2021 ein Unternehmenswert von TEUR 695.493 ergab. Dies entsprach einem Wert je Aktie der Covivio von EUR 6,42. Die ermittelte angemessene Barabfindung im Sinne des § 327b AktG lag somit bei EUR 6,42 je Aktie.

Da das Datum der Berichterstattung vor dem Bewertungsstichtag lag, stand das Bewertungsergebnis unter dem Vorbehalt, dass bis zum Tag der Hauptversammlung (Bewertungsstichtag) keine wesentlichen Änderungen mehr eintreten.

Daher haben wir mit heutigem Stand überprüft, ob Ereignisse eingetreten sind, die dazu führen können, dass das Ergebnis unserer Stellungnahme anzupassen ist. Sowohl die Geschäftsführung der Covivio Office Holding als auch der Vorstand der Covivio haben uns gegenüber am 25. März 2021 eine Stichtagserklärung dahingehend abgegeben, dass:

- zwischen dem 5. Februar 2021 und dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Erklärung sich keine wesentlichen Veränderungen der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse der Covivio ergeben haben.
- zwischen dem 5. Februar 2021 und dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Erklärung keine wesentlichen Veränderungen der in der Gutachtlichen Stellungnahme dargestellten Wettbewerbs- und Marktverhältnisse bekannt geworden sind.

Daneben haben wir eine Aktualisierung der Kapitalmarktdaten in Bezug auf den Kapitalisierungszinssatz vorgenommen.

In Bezug auf die Beta-Faktoren der Peer Group sowie der Marktrisikoprämie nach Steuern gab es keine Änderungen, die eine Anpassung erforderlich machten (Erhebung des Betafaktors am 23. März 2021). In Bezug auf den sogenannten Basiszinssatz ist im verwendeten Verfahren (3-Monatsdurchschnitt und Verwendung der Methode nach Svensson) ein Anstieg zu verzeichnen, so dass sich ein fiktiv risikoloser Basiszinssatz von 0,0 % ergibt (versus - 0,2 % zum Ende unserer gutachterlichen Tätigkeit am 5. Februar 2021). Eine rein isolierte Anpassung des Parameters des risikolosen Basiszinssatzes würde zu einem Wert unter dem bisherigen Angebotspreis führen. Insofern stellt die Beibehaltung des risikolosen Basiszinssatzes keinen Nachteil für die abzufindenden Aktionäre dar.

Wir kommen daher zu dem Ergebnis, dass zum Bewertungsstichtag 25. März 2021 der Wert je Aktie von EUR 6,42 als Abfindung im Sinne des § 327b AktG aus Sicht der abzufindenden Aktionäre angemessen ist.

Mit freundlichen Grüßen

BBWP GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Thomas Bula
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater



Alexander Thees
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater