



NICHT ZUR VOLLSTÄNDIGEN ODER TEILWEISEN VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE IN, INNERHALB ODER AUS LÄNDERN BESTIMMT, WO EINE SOLCHE VERBREITUNG, VERÖFFENTLICHUNG ODER WEITERGABE EINE VERLETZUNG DER RELEVANTEN RECHTLICHEN BESTIMMUNGEN DIESER LÄNDER DARSTELLEN WÜRDEN

CTP steigt in deutschen Markt für Logistikimmobilien ein: Öffentliches Übernahme- und Delisting-Angebot in Höhe von rund EUR 800 Mio. für die Deutsche Industrie REIT-AG

AMSTERDAM, 26. Oktober 2021 - CTP N.V. („CTP“ oder das „Unternehmen“) wird mit einem öffentlichen Übernahme- und Delisting-Angebot in Höhe von rund EUR 800 Mio. für die Deutsche Industrie REIT-AG („DIR“) in den Markt für Logistikimmobilien in Deutschland eintreten. Die Transaktion steht im Einklang mit der kommunizierten Wachstumsstrategie von CTP.

▪ **Highlights der Transaktion**

- DIR-Portfolio umfasst 1,6 Mio. m² Bruttogesamtmietfläche (GLA) auf insgesamt 3,9 Mio. m² Grundstücksfläche¹;
- Gesamtanschaffungskosten von EUR 728 je Quadratmeter GLA deutlich unter Wiederbeschaffungskosten;
- Transaktion kombiniert nachweisliche Erfolgsbilanz von DIR bei Beschaffung und Ankauf von Immobilien in Deutschland mit den Fähigkeiten von CTP bei Development und Asset Management;
- Bundesweites Netzwerk von 665 Mietern in 89 Objekten in zwölf der 16 Bundesländer als Sprungbrett für weiteres CTP-Wachstum;
- CTP strebt signifikante Verbesserungen beim Nachhaltigkeitsprofil des weitgehend nicht ESG-zertifizierten Logistikportfolios von DIR an;
- Deutschland ist Dreh- und Angelpunkt für die Mieter von CTP und größter Handelspartner für alle anderen Märkte, in denen CTP aktiv ist.

▪ **Investment-Grade-Rating von CTP wird voraussichtlich aufrechterhalten werden können**

- Leverage Ratios aufgrund des ähnlichen Leverage-Profiles von DIR weitgehend unbeeinflusst;
- Unmittelbare EPRA-EPS-Zuwächse durch das renditestarke Portfolio von DIR;
- Verwendung der CTP-Aktien als Transaktionswährung erhöht den EPRA NTA pro Aktie.

▪ **Freiwilliges öffentliches Übernahme- und Delisting-Angebot von CTP für alle DIR-Aktien wird von großen Teilen des DIR-Aktionariats unterstützt**

- 1,25 neue CTP-Aktien je wirksam angedienter DIR-Aktie;
- Impliziter Angebotspreis je DIR-Aktie beträgt EUR 24,94 bezogen auf den letzten Schlusskurs der CTP-Aktie von EUR 19,95;

¹ Alle DIR-Portfoliozahlen wie zum 30. Juni 2021 mitgeteilt



- 48,0 % Prämie auf den Schlusskurs der DIR-Aktie von EUR 16,85 am 25. Oktober 2021;
 - Unterstützung von mehr als 56 % der DIR-Aktionäre gesichert.
- **Transaktion strukturiert als bedingungsloses, freiwilliges öffentliches Übernahme- und Delisting-Angebot mit nachfolgender grenzüberschreitender Verschmelzung zum Erwerb von 100% der DIR**
- Grundsatzvereinbarung (Business Combination Agreement) zwischen beiden Unternehmen unterzeichnet;
 - Aktiengegenleistung mit attraktiver Prämie;
 - Gesetzliche Mindestgegenleistung in bar von EUR 17,12 je wirksam angedienter DIR-Aktie²;
 - Transaktion unterliegt keinen Vollzugsbedingungen.
- **Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 43 Mio. und Beendigung des REIT-Status von DIR erwartet**

Remon Vos, Gründer und CEO von CTP, erklärt: „CTP setzt die paneuropäische aktive Wachstumsstrategie, die wir bei unserem Börsengang im Frühjahr dieses Jahres skizziert haben, schnell um. Durch die geplante Akquisition von Deutsche Industrie REIT-AG schaffen wir einen bedeutsamen Einstieg in den deutschen Markt für Logistik- und Industrieimmobilien. Wir erwerben ein Portfolio mit Größenvorteilen unterhalb des Wiederbeschaffungswerts, von dem wir glauben, dass wir die Mietwerte steigern, die operative Marge verbessern und das Potenzial zum Re-Development heben können. CTP wird die nachgewiesene Erfolgsbilanz von DIR beim Erwerb und der Beschaffung von Industrie- und Logistikanlagen in ganz Deutschland nutzen und dies mit unseren bewährten Fähigkeiten beim Development kombinieren. Die Verbindung der Portfolios und der Mieterbasis von DIR und uns wird voraussichtlich Synergien erzeugen, die zu einem überzeugenden Deal führen und sofort zum EPRA-Gewinn pro Aktie von CTP führen.“

CTP beabsichtigt, die DIR vollständig zu erwerben und in ihr Geschäft zu integrieren. Beide Unternehmen haben heute zu diesem Zweck ein Business Combination Agreement („BCA“) unterzeichnet. Mit der Verbindung der Geschäftstätigkeiten beider Unternehmen wird CTP voraussichtlich einen kombinierten Portfoliowert von rund EUR 7,2 Mrd. ausweisen.

In Übereinstimmung mit dem BCA hat der Verwaltungsrat (Board of Directors) der CTP beschlossen, ein freiwilliges öffentliches Übernahme- und Delisting-Angebot (das „Angebot“) zum Erwerb aller ausstehenden Aktien von DIR (die „DIR-Aktien“) zu unterbreiten. Als Gegenleistung bietet CTP 1,25 neue Aktien der CTP („CTP-Aktien“) für jede rechtsgültig angediente DIR-Aktie an (die „Aktiengegenleistung“). Um die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Delisting der DIR-Aktien zu erfüllen, wird CTP zudem eine Bargegenleistung in Höhe von EUR 17,12² je DIR-Aktie anbieten (die „Bargegenleistung“).

² Gesetzlicher Mindestpreis von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vor Veröffentlichung der Angebotsunterlagen zu bestätigen.



Basierend auf dem XETRA-Schlusskurs (Frankfurter Wertpapierbörse) für die DIR-Aktien und dem Euronext Amsterdam-Schlusskurs für die CTP-Aktien am 25. Oktober 2021 beträgt der implizite Kurs der Aktiengegenleistung je DIR-Aktie EUR 24,94. Dies entspricht einer Prämie von:

- 48,0 % zum letzten Schlusskurs der Aktie der DIR;
- 45,7 % zum volumengewichteten 3-Monats-Durchschnittspreis der Aktie der DIR; sowie
- 66,7 % zum EPRA NTA der DIR per 30. Juni 2021.

Vorstand und Aufsichtsrat der DIR unterstützen das Angebot uneingeschränkt und werden, vorbehaltlich der Prüfung der von der CTP zu veröffentlichenden Angebotsunterlage, ihren Aktionären empfehlen, das Angebot gegen Gewährung der Aktiengegenleistung anzunehmen.

Aktionäre der DIR, die mehr als 56 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte repräsentieren – einschließlich der DIR-Aktien, die direkt und indirekt von Rolf Elgeti, CEO der DIR, gehalten werden – haben formell ihre Unterstützung für das Angebot und insbesondere ca. 44 % für die Annahme der Aktiengegenleistung erklärt.

Strategischer Schritt zum Erwerb eines renditestarken Portfolios an starken Standorten in ganz Deutschland

CTP will seine Position als größtes börsennotiertes kontinentaleuropäisches Logistikimmobilienunternehmen durch die Übernahme von DIR festigen. Diese Expansion nach Deutschland steht im Einklang mit der Wachstumsstrategie, die das Unternehmen beim Börsengang im März 2021 kommuniziert hat. Das Unternehmen plant, seinen Fokus auf Wachstum durch die Entwicklung hochwertiger Logistikanlagen beizubehalten, für die die Übernahme von DIR ein Katalysator in die stärkste Volkswirtschaft Europas ist.

DIR fügt dem Portfolio von CTP mit einem Wert von EUR 6,4 Mrd.³ weitere renditestarke Assets im Wert von nahezu EUR 800 Mio. hinzu. Das DIR-Portfolio besteht aus 89, in starken Wirtschaftsregionen Deutschlands gelegenen Objekten, darunter die Regionen Rhein-Ruhr, München-Stuttgart, Hannover-Berlin und die Gegenden um die nördlichen Hafenstädte. Mit 665 Mietern in 81 Kommunen bietet DIR ein deutschlandweites Netzwerk an Expansionsmöglichkeiten, das CTP mit seinen bewährten Development- und Asset-Management-Fähigkeiten erschließen will. Das Management von CTP hat 86 Liegenschaften des DIR-Portfolios besichtigt und bereits Businesspläne für diese Objekte entwickelt.

Es wird erwartet, dass der Unternehmenszusammenschluss einen starken und aktiven Akteur auf dem europäischen Logistik- und Leichtindustrieimmobilienmarkt mit dem Potenzial und dem Ehrgeiz schafft, nachhaltig zu wachsen und den langfristigen Erfolg seines Geschäfts zu steigern. Dabei wird das kombinierte Unternehmen im besten Interesse seiner Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter und weiterer Interessengruppen handeln, die durch die grenzüberschreitenden Ambitionen sowie die Development- und Asset-Management-Kompetenzen von CTP gestärkt werden.

Die Aktionäre von CTP profitieren von einer unmittelbaren Steigerung des EPRA EPS durch das renditestarke Portfolio von DIR, das zu einer impliziten Bruttoanfangsrendite von 5,1% einschließlich Grunderwerbsteuer erworben wird. Zudem kann CTP seine Aktien, die von ihrer Liquidität profitieren, als Transaktionswährung verwenden, wodurch der EPRA NTA pro Aktie erhöht und der zukünftige Streubesitz und die Liquidität der Aktie gestärkt werden.

³ Zum Stichtag 30. Juni 2021



Nach erfolgreichem Abschluss der Transaktion erwartet CTP, Synergien zu realisieren und dadurch das EPRA-Ergebnis vor Steuern in Höhe von rund EUR 7 Mio. pro Jahr zu steigern, was in erster Linie auf die niedrigeren Fremdkapitalkosten von CTP zurückzuführen ist. Beide Unternehmen sind jedoch der festen Überzeugung, dass der Wert des Unternehmenszusammenschlusses in erster Linie im Potenzial der gemeinsamen Wertschöpfung in Deutschland liegt, nicht in der Senkung der Betriebskosten.

Transaktionsstruktur bietet einen klaren Weg zur vollständigen Eigentümerschaft und Integration von DIR

Das Angebot unterliegt keinen Vollzugsbedingungen und bietet damit den DIR-Aktionären sofortige Transaktionssicherheit. In einem zweiten Schritt soll eine grenzüberschreitende Verschmelzung erfolgen, um die vollständige Übernahme von DIR zu erreichen und das Unternehmen vollständig in das Geschäft von CTP zu integrieren (die „Verschmelzung“).

Die Annahme des Angebots zur Aktiengegenleistung gibt den DIR-Aktionären die Möglichkeit, Anteilseigner eines größeren, diversifizierteren und liquideren Unternehmens zu werden. Gleichzeitig werden die DIR-Aktionäre, die ihre Aktien andienen, weiterhin von dem kombinierten, zukünftigen Wertsteigerungspotenzial von CTP und DIR profitieren und zudem eine hohe Prämie auf den Aktienkurs von DIR erhalten.

Das Angebot wird von DIR-Aktionären, die mehr als 56 % der Aktien und der Stimmrechte repräsentieren, durch verschiedene Vereinbarungen unterstützt, darunter etwa 44 % durch unwiderrufliche Verpflichtungen, die DIR-Aktien für die Aktiengegenleistung anzudienen. CTP und DIR haben im BCA vereinbart, dass DIR, vor Ablauf der erweiterten Annahmefrist des Angebots, vorbehaltlich der Beendigung des REIT-Status durch Beschluss einer Hauptversammlung, einen Delisting-Antrag bei der Börse Berlin und der Frankfurter Wertpapierbörse stellen wird (das „Delisting“). Alle Aktionäre, die sich entscheiden, ihre DIR-Aktien nicht anzudienen, müssen daher nach dem Delisting mit einem starken Rückgang der Liquidität ihrer Aktien rechnen.

CTP und DIR haben vereinbart, im Anschluss an das Angebot die Zustimmung der Aktionäre einzuholen, damit CTP durch die Verschmelzung der Unternehmen 100% der Aktien von DIR erwerben und anschließend DIR in CTP integrieren kann. Als Konsequenz der Verschmelzung würde DIR als Unternehmen untergehen. Aktionäre, die zu diesem Zeitpunkt DIR-Aktien halten, die noch nicht im Besitz von CTP sind, sollen – vorbehaltlich gesetzlicher Bestimmungen – CTP-Aktien zum gleichen Umtauschverhältnis erhalten, das für die Aktiengegenleistung gewährt wurde.

Die Transaktion wird voraussichtlich dazu führen, dass DIR seinen Status als Real Estate Investment Trust verliert und zum Zeitpunkt der Verschmelzung Grunderwerbsteuer in Höhe von schätzungsweise EUR 43 Mio. fällig wird.

Der Unternehmenszusammenschluss soll, vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses der Verschmelzung, im ersten Halbjahr 2022 abgeschlossen werden.

Weitere Einzelheiten zum Angebot werden in der Angebotsunterlage enthalten sein, die von CTP zu gegebener Zeit und nach Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin unter folgender Internetadresse veröffentlicht wird: <https://ctp.eu/investors/takeover-offers/DIR-takover>.



Telefonkonferenz für Investoren - Details

CTP veranstaltet am Montag, den 26. Oktober 2021, um 10:00 Uhr (MEZ) eine Telefonkonferenz für Investoren. Der Webcast ist abrufbar unter: https://channel.royalcast.com/landingpage/ctp/20211026_1/

Teilnahmeinformationen:

Veranstaltung	CTP Company Webcast
Sprecher	Remon Vos, Group CEO Richard Wilkinson, Group CFO und Deputy CEO
Zeit	26. Oktober 2021 um 10:00 Uhr (etwa 60 Minuten) (Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien) Bitte wählen Sie sich fünf Minuten vor der angegebenen Startzeit ein, damit der Operator Sie rechtzeitig in die Telefonkonferenz weiterverbinden kann
Einwahlnummern	Amsterdam: +31 (0) 20 708 5073 Berlin: +49 (0) 30 3001 90612 Prag: +420 2 2888 0865 New York: +1 212 999 6659 UK-Wide: +44 (0) 33 0551 0200
Passwort	Nennen Sie CTP, wenn der Operator Sie dazu auffordert.

Medienkontakt: Bellier Communication

Steve Hays
T: +31 20 419 0901
E: steve.hays@bellierfinancial.com

Emma Villiers
T: +31 20 419 0901
E: emma.villiers@bellierfinancial.com

Kempen & Co fungiert als alleiniger Finanzberater, Sullivan & Cromwell und De Brauw Blackstone Westbroek als Rechtsberater sowie Flick Gocke Schaumburg als Steuerberater für CTP.

CTP Gruppe

CTP ist einer der fünf führenden Entwickler und Manager von Industrieimmobilien in Europa und der größte in Mittel- und Osteuropa. Das Unternehmen besitzt zum Stichtag 30. Juni 2021 über 6,4 Millionen m² Logistikfläche und Betriebsstätten in neun Ländern. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, sein Portfolio bis Ende des Jahres 2023 auf Fläche von 10 Mio. m² zu erweitern. Mit seinem gesamten BREEAM-zertifizierten Portfolio beansprucht CTP für sich, der nachhaltigste Immobilienentwickler in der Region zu sein und sieht sich auf dem besten Weg, noch in diesem Jahr Klimaneutralität zu erreichen. Seit Ende März 2021 notiert CTP an der Börse Euronext Amsterdam.





Wichtige Hinweise:

Diese Bekanntmachung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder Tausch noch eine Aufforderung zum Verkauf oder zur Abgabe eines Angebots zum Tausch von Wertpapieren der Deutsche Industrie REIT-AG („DIR“) oder CTP N.V. („CTP“) dar. Die endgültigen Bedingungen und weitere das öffentliche Übernahme- und Delisting-Angebot (das „Angebot“) betreffende Bestimmungen werden nach Gestattung der Veröffentlichung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in der Angebotsunterlage mitgeteilt werden. Die CTP behält sich vor, in den endgültigen Bedingungen und Bestimmungen des Angebots von den hier dargestellten Eckdaten abzuweichen. Investoren und Inhabern von Wertpapieren der DIR wird dringend empfohlen, die Angebotsunterlage sowie alle sonstigen im Zusammenhang mit dem Angebot stehenden Bekanntmachungen zu lesen, sobald diese bekannt gemacht worden sind, da sie wichtige Informationen enthalten oder enthalten werden.

Das Angebot wird ausschließlich auf Basis der anwendbaren Bestimmungen des Rechts der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG), durchgeführt. Das Angebot wird nicht nach den rechtlichen Vorgaben anderer Rechtsordnungen als der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt werden. Dementsprechend wurden keine Bekanntmachungen, Anmeldungen, Zulassungen oder Genehmigungen für das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland eingereicht, veranlasst oder gewährt. Inhaber von Wertpapieren der DIR können nicht darauf vertrauen durch die Anlegerschutzvorschriften irgendeiner anderen Rechtsordnung als der Bundesrepublik Deutschland geschützt zu werden. Keine Bundesbehörde oder Behörde eines Bundesstaats der Vereinigten Staaten von Amerika („Vereinigte Staaten“) hat das Angebot genehmigt oder untersagt oder eine Aussage zur Angemessenheit oder Korrektheit der Informationen in den Angebotsdokumenten getroffen. Jede anderslautende Behauptung stellt einen Verstoß gegen strafrechtliche Bestimmung der Vereinigten Staaten dar.

Vorbehaltlich der in der Angebotsunterlage beschriebenen Ausnahmen sowie gegebenenfalls von den jeweiligen Aufsichtsbehörden zu erteilenden Ausnahmegenehmigungen wird weder mittelbar noch unmittelbar ein Übernahme- oder Delisting-Angebot in jenen Rechtsordnungen unterbreitet werden, in denen dies einen Verstoß nach dem jeweiligen nationalen Recht darstellen würde.

Das Angebot betrifft den Erwerb von Wertpapieren einer deutschen Gesellschaft und unterliegt den deutschen Offenlegungspflichten, die von jenen der Vereinigten Staaten abweichen. Die in den Angebotsdokumenten enthaltenen oder erwähnten Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit Nicht-U.S. Rechnungslegungsstandards erstellt und sind daher nicht mit den Finanzinformationen von U.S. Gesellschaften oder Gesellschaften vergleichbar, die ihre Abschlüsse in Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Grundsätzen der Rechnungslegung in den Vereinigten Staaten (US GAAP) erstellen.

Das Angebot wird in den Vereinigten Staaten auf Basis der in Rule 14d-1(c) unter dem U.S. Securities Exchange Act of 1934 in der aktuellen Fassung (der „U.S. Securities Exchange Act“) enthaltenen Ausnahme von den U.S. tender offer rules durchgeführt. Die Ausgabe von Aktien wird auf Basis der in Rule 802 unter dem U.S. Securities Act of 1933 in der aktuellen Fassung (der „U.S. Securities Act“) enthaltenen Ausnahme von den Registrierungspflichten erfolgen. Das Angebot wird sonst in Übereinstimmung mit den anwendbaren deutschen Bestimmungen durchgeführt werden. Das Angebot unterliegt daher Offenlegungs- und Verfahrensvorschriften, einschließlich von Rücktrittsrechten, Angebotszeitplan, Abwicklungsprozess und Zeitpunkt von Zahlungen, die von jenen abweichen, die in den U.S. Übernahmeverordnungen und Gesetzen vorgesehen sind.



Für U.S.-Aktionäre könnte es schwierig sein, ihre Rechte und eventuelle Ansprüche nach dem U.S.-amerikanischen Wertpapierrecht durchzusetzen, da die CTP und die DIR ihren Sitz außerhalb der Vereinigten Staaten haben und einige oder alle ihrer Organmitglieder in einem Staat außerhalb der Vereinigten Staaten ansässig sind. U.S.-Aktionäre könnten nicht in der Lage sein, eine Nicht-U.S. Gesellschaft oder deren Organmitglieder in einem Gericht außerhalb der Vereinigten Staaten für Verletzungen des U.S.-amerikanischen Wertpapierrechts zu belangen. Darüber hinaus kann es schwierig sein, Nicht-U.S. Gesellschaften und mit diesen verbundene Unternehmen zu zwingen, sich der Gerichtsbarkeit von Gerichten in den Vereinigten Staaten zu unterwerfen.

Soweit dies nach anwendbarem Recht zulässig ist und in Übereinstimmung mit deutscher Marktpraxis erfolgt, können die CTP oder für sie tätige Broker außerhalb des Angebots vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist bzw. der weiteren Annahmefrist unmittelbar oder mittelbar DIR-Aktien erwerben bzw. entsprechende Vereinbarungen abschließen. Dies gilt in gleicher Weise für andere Wertpapiere, die ein unmittelbares Wandlungs- oder Umtauschrecht in bzw. ein Optionsrecht auf Wertpapiere der DIR gewähren. Diese Erwerbe können über die Börse zu Marktpreisen oder außerhalb der Börse zu ausgehandelten Konditionen erfolgen. Alle Informationen über diese Erwerbe werden veröffentlicht, soweit dies nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland oder einer anderen einschlägigen Rechtsordnung erforderlich ist.

Soweit in diesem Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthalten sind, stellen diese keine Tatsachen dar und sind durch die Worte „erwarten“, „glauben“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „anstreben“, „davon ausgehen“ und ähnliche Wendungen gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen und Annahmen der CTP und der mit ihr gemeinsam handelnden Personen, zum Beispiel hinsichtlich der möglichen Folgen des Angebots für die DIR und die verbleibenden Aktionäre der DIR oder zukünftiger Finanzergebnisse der DIR, zum Ausdruck. Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, welche die CTP und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und gewöhnlich nicht im Einflussbereich der CTP oder der mit ihr gemeinsam handelnden Personen liegen. Es sollte berücksichtigt werden, dass die tatsächlichen Ergebnisse oder Folgen erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen angegebenen oder enthaltenen Ereignissen abweichen können.

Diese Pressemitteilung enthält Insiderinformationen im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung).