

Angebotsunterlage

**ANGEBOT
(BARANGEBOT)**

der

alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg

an die Anderen Kommanditisten (wie nachstehend definiert) der

alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG
(vormals: DO Deutsche Office AG)
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg

zum Erwerb ihrer Beteiligungen an der

alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG

gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von **EUR 4,68** je rechnerischem Anteil am Festkapital der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 1,00 mit Besserungsschein.

Annahmefrist:

von 11. Mai 2017 bis 8. Juni 2017, 24 Uhr (Ortszeit Hamburg, Deutschland)

Kommanditisten der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, insbesondere mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in den Vereinigten Staaten von Amerika oder anderweitig außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, sollten in dieser Angebotsunterlage die Hinweise in Ziffer 1. "Allgemeine Informationen und Hinweise für Kommanditisten" und in Ziffer 5. "Weitere Einzelheiten zu den allgemeine Informationen und Hinweise für Kommanditisten gemäß Ziffer 1. dieser Angebotsunterlage" besonders beachten.

1. Allgemeine Informationen und Hinweise für Kommanditisten

1.1. Adressaten dieser Angebotsunterlage und des darin enthaltenen Angebots

Die alstria office REIT-AG, Hamburg ("**alstria**") ist Kommanditistin der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg, (die "**Kommanditgesellschaft**") und an ihr mehrheitlich beteiligt. Weitere Kommanditisten sind die Second Law B.V. sowie andere Kommanditisten. Diese anderen Kommanditisten (ohne die Second Law B.V.) werden im Folgenden die "**Anderen Kommanditisten**" genannt. Das hierin enthaltene Angebot (das "**Angebot**") richtet sich vorbehaltlich der nachstehenden Ausführungen an jeden Anderen Kommanditisten.

1.2. Rechtsgrundlagen

Dieses Angebot wird nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unterbreitet, und zudem in Übereinstimmung mit bestimmten anwendbaren Vorschriften des Rechts der Vereinigten Staaten von Amerika ("**Vereinigte Staaten**"), insbesondere Regulation 14E des US Securities Exchange Act of 1934 in seiner aktuellen Fassung. Ein Kaufangebot nach einem anderen Recht als dem Recht der Bundesrepublik Deutschland (und den anwendbaren Vorschriften der Vereinigten Staaten) wird die alstria im Zusammenhang mit dem Angebot nicht durchführen. Zu weiteren Informationen über die Rechtsgrundlagen, insbesondere auch für US-Kommanditisten, siehe unter Ziffer 5.1.

Obwohl alstria auch eine unverbindliche englische Übersetzung dieser deutschen Angebotsunterlage veröffentlicht, ist allein die deutsche Angebotsunterlage verbindlich.

1.3. Besondere Hinweise für Andere Kommanditisten mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in den Vereinigten Staaten

Das Angebot bezieht sich auf Kommanditanteile an einer deutschen Gesellschaft und unterliegt den gesetzlichen Vorschriften der Bundesrepublik Deutschland. Diese Vorschriften unterscheiden sich nicht unerheblich von entsprechenden US-amerikanischen Rechtsvorschriften.

Für Andere Kommanditisten mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in den Vereinigten Staaten ("**US-Kommanditisten**") können sich Schwierigkeiten ergeben, ihre Rechte und Ansprüche nach US-amerikanischen Vorschriften durchzusetzen, da sowohl alstria als auch die Kommanditgesellschaft ihren Sitz außerhalb der Vereinigten Staaten haben. US-Kommanditisten sind möglicherweise nicht in der Lage, eine Gesellschaft mit Sitz außerhalb der Vereinigten Staaten oder deren Organmitglieder, die

außerhalb der Vereinigten Staaten ansässig sind, vor einem Gericht außerhalb der Vereinigten Staaten wegen Verletzung US-amerikanischer Vorschriften zu verklagen. Des Weiteren können sich Schwierigkeiten ergeben, Entscheidungen eines US-amerikanischen Gerichts gegen eine Gesellschaft mit Sitz außerhalb der Vereinigten Staaten zu vollstrecken.

1.4. Veröffentlichung und Verbreitung dieser Angebotsunterlage

Diese Angebotsunterlage und mit dieser in Zusammenhang stehende Dokumente werden in deutscher Sprache sowie in Form einer unverbindlichen englischen Übersetzung auf der Internetseite der Kommanditgesellschaft unter http://alstria-prime-portfolio.de/kaufangebot_purchaseoffer.aspx veröffentlicht. Darüber hinaus wird alstria einen Hinweis auf das Angebot im Bundesanzeiger veröffentlichen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage oder anderer mit dem Angebot in Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands und der Vereinigten Staaten kann rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Zu den Beschränkungen und zu weiteren Informationen für US-Kommanditisten siehe unter Ziffer 5.2.

1.5. Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands

Das Angebot kann von allen in- und ausländischen Anderen Kommanditisten nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage aufgeführten Bestimmungen und der jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften angenommen werden. alstria weist allerdings darauf hin, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands rechtlichen Beschränkungen unterliegen kann. Zu weiteren Einzelheiten siehe unter Ziffer 5.3.

1.6. Steuern

alstria empfiehlt den Anderen Kommanditisten, hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen der Annahme dieses Angebots eine ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigende steuerliche Beratung einzuholen.

2. **Hintergrund des Angebots**

Die ordentliche Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG beschloss am 12. Juli 2016 gemäß den §§ 190 ff., 226 ff. UmwG im Rahmen des Tagesordnungspunkts 6 den Formwechsel der DO Deutsche Office AG von einer börsennotierten Aktiengesellschaft (AG) in eine Kommanditgesellschaft (der "**Formwechsel**") unter Beitritt der alstria Prime

Portfolio GP GmbH als Komplementärin (die "**Komplementärin**") (der Beschluss: der "**Formwechselbeschluss**"). Mit der Eintragung des Formwechsels im Handelsregister Hamburg wurde der Formwechsel am 9. Dezember 2016 wirksam.

Der Formwechselbeschluss enthält ein Barabfindungsangebot, in dem die Kommanditgesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen jedem Gesellschafter eine Barabfindung in Höhe von EUR 4,68 je rechnerischem Anteil am Festkapital der Kommanditgesellschaft in Höhe von EUR 1,00 (entspricht einer Stückaktie an der DO Deutsche Office AG vor dem Wirksamwerden des Formwechsels, ISIN DE000PRME020) (die "**Barabfindung**") für den Fall angeboten hat, dass der Gesellschafter seinen Austritt aus der Kommanditgesellschaft erklärt.

3. Angebot

3.1. Gegenstand des Angebots

- a. alstria bietet hiermit jedem Anderen Kommanditisten an, den von ihm jeweils gehaltenen Anteil am Festkapital der Kommanditgesellschaft (jeweils die "**Beteiligung**") zu kaufen und zu erwerben.
- b. Der Verkauf und die Abtretung der Beteiligung durch den jeweiligen Anderen Kommanditisten erfolgen mit allen jeweils dazu gehörenden Rechten und Pflichten. Mit verkauft und übertragen werden insbesondere jeweils die Gesellschafterkonten, die bei der Kommanditgesellschaft für den jeweiligen Anderen Kommanditisten geführt werden (Festkapitalkonto, Rücklagenkonto II, Verlustvortragkonto, Verrechnungskonto) sowie anteilig das gesamthänderisch gebundene Rücklagenkonto I, das für alle Kommanditisten gemeinsam geführt wird, (die "**Konten**") jeweils in ihrem Stand zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der dinglichen Übertragung der Beteiligung auf alstria.
- c. Das auf die Beteiligung entfallende Ergebnis für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 ebenso wie für das laufende Geschäftsjahr 2017 steht der alstria zu. Nachträgliche Änderungen der handels- und steuerrechtlichen Jahresabschlüsse betreffend Jahre der Beteiligung des veräußernden Anderen Kommanditisten, gleich aus welchem Grund, insbesondere infolge einer steuerlichen Außenprüfung, berechtigen den Anderen Kommanditisten nicht zu einer nachträglichen Entnahme etwaiger Mehrgewinne, auch nicht soweit sie Mehrsteuern auslösen, und verpflichten diesen nicht zur Erstattung etwaiger Überentnahmen oder zur Tragung von Verlusten.

3.2. Kaufpreis

- a. Als Gegenleistung für den Verkauf seiner Beteiligung bietet alstria jedem Anderen Kommanditisten einen Kaufpreis an in Höhe von

**EUR 4,68 je rechnerischem Anteil am
Festkapital der Kommanditgesellschaft von EUR 1,00 (entspricht einer Stückaktie
an der DO Deutsche Office AG vor dem Wirksamwerden des Formwechsels,
ISIN DE000PRME020)**

(der "**Grundkaufpreis**").

- b. Einzelne Kommanditisten haben Anträge auf Einleitung eines sog. Spruchverfahrens gestellt (das "**Spruchverfahren**"). In diesem Verfahren soll gerichtlich überprüft werden, ob die von der Kommanditgesellschaft gebotene Barabfindung der Höhe nach angemessen ist. Als weitere Gegenleistung bietet alstria daher jedem Anderen Kommanditisten eine Erhöhung des Grundkaufpreises an, die aber nur unter den folgenden Voraussetzungen geschuldet und fällig wird (der "**Besserungsschein**"):

Im Spruchverfahren wird rechtskräftig festgestellt oder in einem mit allen im Spruchverfahren Verfahrensbeteiligten abgeschlossenem oder einem gemäß §§ 328 ff. BGB zugunsten Dritter wirkenden Vergleich wird vereinbart, dass die angemessene Barabfindung für den Austritt aus der Kommanditgesellschaft auf einen Betrag lautet, der über dem von alstria hiermit angebotenen Grundkaufpreis von EUR 4,68 je rechnerischem Anteil am Festkapital der Kommanditgesellschaft von EUR 1,00 liegt.

In diesem Fall erhöht sich der Grundkaufpreis um den Differenzbetrag zwischen dem gerichtlich als angemessen festgestellten bzw. vergleichsweise vereinbarten Betrag und dem Betrag von EUR 4,68 zuzüglich der auf diesen Differenzbetrag anfallenden gesetzlichen Zinsen (jährlich 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit der Bekanntmachung der Eintragung des Formwechsels im Handelsregister Hamburg am 9. Dezember 2016). Insofern werden die Anderen Kommanditisten, die dieses Angebot annehmen, mit den Kommanditisten gleichgestellt, die die Barabfindung annehmen konnten und angenommen haben (vgl. zur Barabfindung oben Ziffer 2.).

3.3. Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Angebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage auf der Internetseite der Kommanditgesellschaft am 11. Mai 2017 und

endet am 8. Juni 2017, 24 Uhr Ortszeit Hamburg, Deutschland.

alstria behält sich jedoch vor, die Annahmefrist durch eine entsprechende Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf der Homepage der Kommanditgesellschaft nach ihrem Ermessen zu verlängern.

3.4. Annahme des Angebots

Das Angebot ist nur dann rechtswirksam angenommen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Der jeweilige Andere Kommanditist nimmt das Angebot für den insgesamt von ihm gehaltenen Anteil am Festkapital der Kommanditgesellschaft an. Die Annahme des Angebots für einen Teil des Anteils am Festkapital ist nicht möglich. Derartige Annahmeerklärungen werden nicht berücksichtigt werden; und
- b. BNP PARIBAS Securities Services S.C.A., CTS Operations, Europaallee 12, 60327 Frankfurt am Main ("**BNP PARIBAS**"), die von alstria zur Entgegennahme von sämtlichen Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Angebot bevollmächtigt wurde, geht vor Ablauf der Annahmefrist das als Anlage 1 (Annahmeerklärung) beigefügte Formular ohne Änderung des im Formular vorgefassten Inhalts zu, und zwar im Original, richtig, vollständig und lesbar ausgefüllt und vom veräußernden Anderen Kommanditisten rechtsgültig unterzeichnet (die "**Annahmeerklärung**"); und
- c. Der bei der BNP PARIBAS eingegangenen Annahmeerklärung liegt bei: Die Kopie eines Depotauszugs datiert auf den 9. Dezember 2016 oder auf ein späteres Datum oder die Kopie der Ausbuchungsbestätigung der Depotbank, jeweils ausgestellt in deutscher oder englischer Sprache, aus der sich jeweils ergibt, welche Anzahl von Aktien an der DO Deutsche Office AG der jeweilige Andere Kommanditist zu diesem Datum gehalten hat; und
- d. Für den Fall, dass die Anteile an der DO Deutsche Office AG über ein Gemeinschaftsdepot gehalten wurden: BNP PARIBAS, die von alstria zur

Entgegennahme von sämtlichen Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Angebot bevollmächtigt wurde, geht vor Ablauf der Annahmefrist das als Anlage 2 (Erklärung Gemeinschaftsdepotinhaber) beigefügte Formular ohne Änderung des im Formular vorgefassten Inhalts zu, und zwar im Original richtig, vollständig und lesbar ausgefüllt und von den Depotinhabern rechtsgültig unterzeichnet;

(a., b., c. und ggf. d. zusammen die "**Annahme**").

Mit der Annahme des Angebots gemäß dieser Ziffer 3.4. kommt über die Beteiligung ein Kaufvertrag zustande. Damit ist die Beteiligung einschließlich sämtlicher Nebenrechte und der für den jeweiligen Anderen Kommanditisten gehaltenen Gesellschafterkonten mit der Annahme an alstria abgetreten, und zwar aufschiebend bedingt durch Zahlung des für die Beteiligung geschuldeten Grundkaufpreises gemäß Ziffer 3.5. Dies gilt auch bei einer Annahme, die nicht den vorgenannten Anforderungen entspricht, wenn der Grundkaufpreis gemäß Ziffer 3.5. gezahlt worden ist. alstria erklärt sich bereits jetzt mit der Abtretung der Beteiligung einschließlich sämtlicher Nebenrechte und der Konten einverstanden. Ist der BNP PARIBAS eine Annahmeerklärung zugegangen und wurde der Grundkaufpreis für die nach der Annahmeerklärung zu veräußernde Beteiligung gezahlt, gilt der Vertragsabschluss als erfolgt, der Erwerb der zu veräußernden Beteiligung durch alstria als vollzogen und gehen alle Rechte und Pflichten (wie in Ziffer 3.1. b definiert) in Zusammenhang mit der zu veräußernden Beteiligung auf die alstria über. Das gilt unabhängig davon, ob die zuvor genannten Anforderungen einer Annahme erfüllt wurden. Eine Rückabwicklung ist in diesem Fall ausgeschlossen.

3.5. Zahlung des Grundkaufpreises und Zahlung auf den Besserungsschein

Der für die Beteiligung von alstria geschuldete Grundkaufpreis ist innerhalb von fünf Wochen nach Ablauf der Annahmefrist gemäß Ziffer 3.3. zur Zahlung auf das in der Annahmeerklärung genannte Bankkonto fällig. Etwaige Zahlungen auf den Besserungsschein sind innerhalb von acht Wochen fällig, nachdem die Voraussetzungen für diese Zahlungen gemäß Ziffer 3.2. b. eingetreten sind. Zahlungen erfolgen ebenfalls auf das vorgenannte Bankkonto, wenn nicht der alstria mindestens fünf Geschäftstage vor Anweisung der Zahlung vom jeweiligen Anderen Kommanditisten schriftlich ein anderes Bankkonto benannt wurde. Zahlungen auf den Grundkaufpreis oder den Besserungsschein wirken für alstria schuldbefreiend, sobald sie von alstria zur Zahlung auf ein gemäß dieser Ziffer 3.5. benanntes Bankkonto angewiesen sind.

4. Umschreibung im Handelsregister

Die BNP PARIBAS nimmt die nach § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Kommanditgesellschaft erforderliche Anzeige an die Komplementärin (die "**Abtretungsanzeige**") als Teil der Annahmeerklärung des jeweiligen Anderen Kommanditisten entgegen. Die BNP PARIBAS wurde dazu von der Komplementärin bevollmächtigt. alstria hat die nach § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Kommanditgesellschaft im Rahmen der Abtretungsanzeige beizubringende Handelsregistervollmacht bereits erteilt und die Komplementärin hat diese zwecks Erfüllung der Anzeigepflicht anerkannt. Unbeschadet dessen sind der Andere Kommanditist und alstria jeweils zur Mitwirkung bei Vorbereitung und Durchführung der Anmeldung und Eintragung von alstria als Sonderrechtsnachfolgerin des Anderen Kommanditisten zum Handelsregister verpflichtet.

5. Weitere Einzelheiten zu den allgemeinen Informationen und Hinweisen für Kommanditisten gemäß Ziffer 1. dieser Angebotsunterlage

5.1. Weitere Hinweise zu den Rechtsgrundlagen

Wie unter Ziffer 1.2. ausgeführt, wird alstria im Zusammenhang mit dem Angebot ein Kaufangebot nach einem anderen Recht als dem Recht der Bundesrepublik Deutschland (und den anwendbaren Vorschriften in den Vereinigten Staaten) nicht durchführen. Folglich werden keine sonstigen Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen des Angebots und dieser Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten beantragt oder veranlasst. Sie sind auch nicht beabsichtigt. Die Anderen Kommanditisten können somit auf die Anwendung anderer ausländischer Bestimmungen zum Schutz von Anlegern nicht vertrauen.

5.2. Weitere Hinweise zur Veröffentlichung und Verbreitung dieser Angebotsunterlage

Wie unter Ziffer 1.4. ausgeführt kann die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage oder anderer mit dem Angebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschlands und der Vereinigten Staaten rechtlichen Beschränkungen unterliegen.

Die Angebotsunterlage und sonstige mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Unterlagen dürfen durch Dritte nicht in Länder außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten versandt oder dort verbreitet, verteilt und veröffentlicht werden, wenn dies rechtswidrig wäre.

alstria behält sich vor, während der Laufzeit des Angebots – entweder selbst oder mittelbar – Beteiligungen an der Kommanditgesellschaft außerhalb dieses Angebots zu erwerben oder entsprechende Erwerbsvereinbarungen zu schließen. Soweit dies nach deutschem Recht erforderlich ist, wird alstria Informationen zu entsprechenden Erwerben oder Erwerbsvereinbarungen in deutscher Sprache und als unverbindliche englische Übersetzung im Internet unter http://alstria-prime-portfolio.de/kaufangebot_purchaseoffer.aspx veröffentlichen.

alstria hat die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage durch Dritte außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten nicht gestattet. Daher darf diese Angebotsunterlage durch Dritte außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten nicht veröffentlicht, versendet, verteilt oder verbreitet werden, es sei denn, dies erfolgt in Übereinstimmung mit allen anwendbaren in- und ausländischen Rechtsvorschriften

5.3. Weitere Hinweise zur Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland

alstria weist erneut darauf hin, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland rechtlichen Beschränkungen unterliegen kann (siehe dazu auch unter Ziffer 1.5.). Andere Kommanditisten, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland in den Besitz dieser Angebotsunterlage gelangen, das Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen und/oder anderen Rechtsvorschriften als denjenigen der Bundesrepublik Deutschland unterliegen, wird empfohlen, sich über die jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zu informieren und diese einzuhalten. alstria übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist.

6. Kosten und Steuern

Die Annahme des Angebots einschließlich der Registergebühren für Umschreibungen im Handelsregister ist für den Anderen Kommanditisten kostenfrei. Steuern und Abgaben sowie die Kosten, die für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die BNP PARIBAS, für eine etwaige steuerliche, rechtliche oder sonstige Beratung oder sonst beim Anderen Kommanditisten im Zusammenhang mit der Annahme des Angebots anfallen, sind von ihm selbst zu tragen.

Hamburg, im Mai 2017

alstria office REIT-AG
Der Vorstand