

alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG

Hamburg

(vormals DO Deutsche Office AG)

Bekanntmachung über die Beendigung des Spruchverfahrens betreffend die Festsetzung einer baren Zuzahlung und einer Barabfindung anlässlich des Rechtsformwechsels der DO Deutsche Office AG in die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG mit ergänzenden Hinweisen zu Zahlungs- und Abwicklungsmodalitäten

Die ordentliche Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) vom 12. Juli 2016 hat die formwechselnde Umwandlung der Deutsche Office in die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg, („alstria office“) beschlossen. Diese ist mit der Eintragung im Handelsregister Hamburg vom 9. Dezember 2016 wirksam geworden. Gemäß des Umwandlungsbeschlusses erhalten diejenigen ehemaligen Aktionäre der Deutsche Office, die in der Hauptversammlung gegen den Umwandlungsbeschluss Widerspruch zur Niederschrift des Notars erklärt haben, eine Barabfindung in Höhe von EUR 4,68 je rechnerischem Anteil am Festkapital der alstria office in Höhe von EUR 1,00 (entspricht einer Stückaktie an der Deutsche Office vor dem Wirksamwerden des Formwechsels, ISIN DE000PRME020 / WKN PRME02) für den Fall, dass sie ihren Austritt aus der alstria office erklären.

Mehrere ehemalige Aktionäre der Deutsche Office leiteten daraufhin ein Spruchverfahren gegen alstria office als Antragsgegnerin ein und beehrten, eine angemessene höhere Barabfindung festzusetzen. Weitere ehemalige Aktionäre der Deutsche Office beehrten darüber hinaus, einen Ausgleich durch bare Zuzahlung für die ehemaligen Aktionäre und heutigen Kommanditisten der alstria office gemäß § 196 UmwG zu bestimmen.

Das Landgericht Hamburg, 12. Kammer für Handelssachen, hat mit Beschluss vom 26. September 2019 (Az. 412 HKO 156/16 (1)) die Anträge auf einen Ausgleich durch bare Zuzahlung zurückgewiesen und die Barabfindung auf EUR 5,58 je Aktie festgesetzt.

Die alstria office gibt den Beschluss gemäß § 14 Nr. 4 SpruchG wie folgt bekannt:

„Beschluss

In der Sache

Warmuth, B. u.a.

gegen

alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, vertreten durch die Komplementärin alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg, diese wiederum vertreten durch ihre Geschäftsführer Olivier Elamine und Alexander Dexne, (...) Hamburg

hat das Landgericht Hamburg – Kammer 12 für Handelssachen – durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Nevermann sowie die Handelsrichter Möller und Behncke beschlossen:

- I. Die Anträge der Antragsteller zu 40, 44, 45, 48, 56, 58, 60, 62, 64 sowie der Antragsteller zu 30, 31, 33, 37, 70, 71, 72, 73, 78, 79, 86 auf gerichtliche Bestimmung der Barabfindung werden als unzulässig zurückgewiesen.
- II. Die von der Antragsgegnerin an die aus Anlass der Umwandlung in eine Kommanditgesellschaft ausscheidenden, abfindungsberechtigten Gesellschafter der früheren Deutsche Office AG zu leistende Barabfindung wird auf €5,58 je Aktie festgesetzt. Dieser Betrag ist unter Anrechnung geleisteter Zahlungen ab dem 9.12.2016 mit einem Zinssatz von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen.
- III. Die Anträge der Antragsteller zu 38) bis 66), einen Ausgleich durch bare Zuzahlung für die ehemaligen Aktionäre und heutigen Kommanditisten der Antragsgegnerin gemäß § 196 UmwG zu bestimmen, werden als unbegründet zurückgewiesen. Die genannten Antragsteller haben die ihnen durch diese Anträge entstandenen Mehrkosten selbst zu tragen.
- IV. Die in Ziffer I. genannten Antragsteller tragen die ihnen entstandenen Kosten selbst. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der notwendigen außergerichtlichen Kosten der übrigen Antragsteller, soweit diese nicht nach Ziffer III ausgenommen sind.
- V. Der Geschäftswert für das erstinstanzliche gerichtliche Verfahren und der Wert für die Bemessung der Vergütung des gemeinsamen Vertreters der außenstehenden ehemaligen Aktionäre der Antragsgegnerin werden auf €1.638.452,00 festgesetzt.“

Gegen diesen Beschluss legten die alstria office als Antragsgegnerin sowie einige Antragsteller Beschwerde ein. Mit Beschluss vom 20. April 2020 hat das Landgericht Hamburg (Az. 412 HKO 156/16 (1)) beschlossen, den Beschwerden nicht abzuwehren.

Die alstria office gibt den Tenor dieses Nichtabwehrensbeschlusses wie folgt bekannt:

- „I. Das Rubrum des Beschlusses wird dahingehend ergänzt, dass unter Ziffer 97) der in diesem Beschluss unter Ziffer 97) aufgeführte Gemeinsame Vertreter aufzuführen ist.
- II. Den zulässigen Beschwerden der Beschwerdeführer wird nicht abgeholfen.
- III. Die Sache soll zur Entscheidung dem Hanseatischen Oberlandesgericht Hamburg vorgelegt werden.
- IV. Der Gegenstandswert wird auf €1.777.110,00 korrigiert.“

Das Hanseatische Oberlandesgericht Hamburg hat mit Beschluss vom 23. September 2021 (Az. 13 W 44/20) über sämtliche eingelegte Rechtsmittel rechtskräftig entschieden.

Die alstria office gibt den Tenor des Beschlusses wie folgt bekannt:

- „I. Die Beschwerden der Antragsteller zu 6, 7, 9 - 17, 24 - 28, 38 - 66, 68, 69, 71 - 73, 91, 93 und der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 26.09.2019 werden zurückgewiesen.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des gemeinsamen Vertreters nach einem Gegenstandswert von €1.777.110,-. Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.“

Abwicklungshinweise

Nachfolgend werden die Einzelheiten zu der Abwicklung der sich aus dem Beschluss ergebenden Zahlungsansprüche (die Nachzahlungen auf die Barabfindung „Nachbesserung“ bzw. die erstmalige Auszahlung der erhöhten Barabfindung sowie die Erhöhung des Grundkaufpreises des Barangebots) der ehemaligen außenstehenden Aktionäre der Deutsche Office bekannt gegeben:

1. NACHZAHLUNGEN AN DIE BEREITS ABGEFUNDENEN AKTIONÄRE

Diejenigen Aktionäre, die das ursprüngliche Barabfindungsangebot von EUR 4,68 je Aktie bereits angenommen haben („Nachzahlungsberechtigte Aktionäre“), erhalten eine Nachzahlung auf die Barabfindung in Höhe von EUR 0,90 je abgefundener Aktie. Die Barabfindung von insgesamt EUR 5,58 je Aktie ist unter Anrechnung geleisteter Zahlungen ab dem 9. Dezember 2016 mit einem Zinssatz von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen.

Die Nachzahlungsberechtigten Aktionäre, die nach wie vor bei demselben Kreditinstitut eine Kontoverbindung unterhalten, über das seinerzeit die Barabfindung abgewickelt wurde, brauchen hinsichtlich der Entgegennahme der Nachbesserung nichts zu veranlassen. Sie erhalten eine entsprechende Benachrichtigung mit gleichzeitiger Geldgutschrift durch ihr jeweiliges Kreditinstitut. Die Gutschrift wird voraussichtlich bis Mitte Dezember 2021 erfolgen.

Diejenigen Nachzahlungsberechtigten Aktionäre, die inzwischen ihre Bankverbindung gewechselt oder aus sonstigen Gründen bis Mitte Dezember 2021 keine Gutschrift der Nachbesserung erhalten, werden gebeten, sich schnellstmöglich an dasjenige Kreditinstitut zu wenden, über das seinerzeit die Barabfindung abgewickelt wurde. Die genaue Abstimmung über die Anforderung und die spätere Auszahlung der Nachbesserungsbeträge findet dann zwischen der neuen und der alten Depotbank statt. Nachbesserungsansprüche können nur von der Depotbank bei der Abwicklungsstelle abgefordert werden, über die die Barabfindung ausgezahlt wurde.

Als Abwicklungsstelle für die Nachbesserung fungiert die

BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt am Main („BNP“).

Alle Zahlungen im Rahmen der Nachbesserung sollen für Nachzahlungsberechtigte Aktionäre, deren Aktien bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Niederlassung eines Kreditinstituts verwahrt wurden, von den Depotbanken kosten-, spesen- und provisionsfrei abgewickelt werden. Die alstria office stellt den Depotbanken eine entsprechende marktübliche Provision zur Verfügung. Kosten und Spesen für Depotbanken außerhalb der Bundesrepublik Deutschland sind von dem jeweiligen Berechtigten selbst zu tragen.

Bei eventuellen Rückfragen werden die Nachzahlungsberechtigten Aktionäre gebeten, sich an ihre jeweilige Depotbank zu wenden. Bei weiteren, von den Depotbanken nicht aufzuklärenden Rückfragen können sich die Depotbanken an die als Abwicklungsstelle fungierende BNP wenden.

2. ANNAHME DES ERHÖHTEN BARABFINDUNGSANGEBOTES

Die Aktionäre der Deutsche Office, die das Barabfindungsangebots in Höhe von EUR 4,68 nicht angenommen haben, jedoch Widerspruch gegen den Umwandlungsbeschluss der Hauptversammlung vom 12. Juli 2016 zur Niederschrift des Notars erklärt haben, können das erhöhte Barabfindungsangebot von EUR 5,58 je Aktie zzgl. Zinsen seit dem 9. Dezember 2016 in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB binnen zwei Monaten nach dem Tag annehmen, an dem die Entscheidung des Hanseatischen Oberlandesgericht Hamburg vom 23.

September 2021 (Az. 13 W 44/20) im Bundesanzeiger bekannt gemacht wurde („Barabfindungsberechtigte Aktionäre“).

Danach ist die Annahme des erhöhten Barabfindungsangebots nicht mehr möglich.

Die anfallenden Zinsen werden entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mit den seit dem 9. Dezember 2016 (9. Dezember – 31. Dezember 2016 = €0,0144 p.a. / je Aktie; Geschäftsjahre 2017-2021 = € 0,2299 p.a. / je Aktie) an die Kommanditisten der alstria office gezahlten Ausschüttungen der alstria office verrechnet, wobei die Zinsen für das Geschäftsjahr 2021 bis einen Tag vor Auszahlung der Barabfindung zu berechnen sind.

Übersteigt die Ausschüttung in einem Geschäftsjahr die Zinsen, wird die Differenz nicht auf Zinsansprüche späterer Jahre angerechnet.

Ein entsprechendes Formblatt, mit dessen Hilfe die Annahme des erhöhten Barabfindungsangebots und der Austritt aus der alstria office erklärt werden kann, steht im Internet unter

<https://alstria-prime-portfolio.de/Barabfindung.aspx>

zur Verfügung.

Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Zugang der Erklärung, mit der das erhöhte Barabfindungsangebot angenommen und der Austritt aus der alstria office erklärt wird.

Binnen acht Wochen nach Ablauf der Frist zur Annahme des erhöhten Barabfindungsangebots und der Erklärung des Austritts aus der alstria office wird die Zahlung der Barabfindung erfolgen.

3. ERHÖHUNG DES GRUNDKAUFPREISES IM BARANGEBOT

Die alstria office REIT-AG hat im Rahmen eines Barangebots den Kommanditisten der alstria office – ausgenommen die Second Law B.V. – angeboten, ihre jeweilige Beteiligung an der alstria office gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von EUR 4,68 je rechnerischen Anteil am Festkapital der alstria office in Höhe von EUR 1,00 mit Besserungsschein zu erwerben („Barangebot“).

Diejenigen Kommanditisten der alstria office, die das Barangebot wirksam angenommen haben („Nachzahlungsberechtigte Kommanditisten“), haben einen sogenannten Besserungsschein erhalten. Danach wird der Grundkaufpreis von EUR 4,68 je rechnerischem Anteil am Festkapital der alstria office von 1,00 EUR erhöht 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%-Punkte über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB seit der Bekanntmachung der Eintragung des Formwechsels im Handelsregister Hamburg am 9. Dezember 2016).

Diese Voraussetzungen sind mit dem rechtskräftigen Beschluss des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 23. September 2021 eingetreten. Der Differenzbetrag zum Grundkaufpreis in Höhe von EUR 4,68 beträgt EUR 0,90 zuzüglich der auf diesen Differenzbetrag anfallenden gesetzlichen Zinsen je rechnerischem Anteil am Festkapital der alstria office von 1,00 EUR.

Die Auszahlung ist bereits auf das im Rahmen der Abwicklung des Barangebots mitgeteilte Bankkonto erfolgt. Diejenigen Nachzahlungsberechtigten Kommanditisten, die inzwischen ihre Bankverbindung gewechselt und keine Zahlung auf den Besserungsschein erhalten haben, werden gebeten, sich schnellstmöglich schriftlich an die alstria office REIT-AG, Stichwort „Besserungsschein“, Steinstraße 7, 20095 Hamburg, zu wenden und ein anderes Bankkonto zu benennen.

4. ALLGEMEINES

Die Nachbesserung bzw. die erhöhte Barabfindung bzw. der erhöhte Kaufpreis im Rahmen des Barangebots und die Zinsen gelangen ohne Abzug von Steuern zur Auszahlung. Die jeweilige steuerrechtliche Behandlung richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Steuerpflichtigen. Für Privatanleger sind die Zinsen im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer zu erfassen und dort der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) zu unterwerfen. Alle steuerlichen Hinweise beschränken sich auf einen Überblick der steuerlichen Behandlung der erhöhten Barabfindung für unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen als Nachzahlungsberechtigten Aktionäre, Barabfindungsberechtigten Aktionäre bzw. Nachzahlungsberechtigten Kommanditisten, die ihre Aktien an der Deutsche Office bzw. ihren Kommanditanteil an der alstria office im Privatvermögen gehalten haben und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Den Nachzahlungsberechtigten Aktionären, den Barabfindungsberechtigten Aktionären und den Kommanditisten wird empfohlen, wegen der persönlichen steuerlichen Behandlung der erhöhten Barabfindung und der Zinsen ihren steuerlichen Berater zu konsultieren.

Hamburg, im November 2021

alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG
Die Geschäftsführung