



**Angebot an die Aktionäre der alstria office REIT-AG, Hamburg,  
zum Erwerb von bis zu Stück 1.340.134 Aktien der Gesellschaft**

**gegen Tausch der den Aktionären  
(nach entsprechender Beschlussfassung  
durch die Hauptversammlung der Gesellschaft)  
zustehenden Ansprüche auf Auszahlung der Bardividende  
für das Geschäftsjahr 2008**

---

Annahmefrist: 11. Juni 2009 bis 24. Juni 2009, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Sommerzeit)

---

ISIN DE000A0LD2U1 Aktie der alstria office REIT-AG

ISIN DE000A0XFMZ1 Dividendenanspruch 2008

ISIN DE000A0XFM06 zum Tausch angemeldeter Dividendenanspruch 2008

Das Angebot richtet sich ausschließlich an die Aktionäre der alstria office REIT-AG
---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Informationen und Hinweise .....</b>	<b>2</b>
1.1 Durchführung des Aktienangebots und anwendbares Recht.....	2
1.2 Veröffentlichung und Verbreitung der Angebotsunterlage.....	2
1.3 Stand der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen .....	3
<b>2. Angebot zum Erwerb von Aktien anstelle der Auszahlung der den Aktionären zustehenden Bardividende der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008 .....</b>	<b>3</b>
2.1 Gegenstand dieses Angebots .....	3
2.2 Anzahl der Dividendenansprüche zum Erwerb von einer Aktie der Gesellschaft/ Wert je Aktie der Gesellschaft .....	4
2.3 Kein Spitzenausgleich.....	4
2.4 Überzeichnung und proratarische Zuteilung.....	4
2.5 Annahmefrist .....	5
2.6 Bedingungen.....	5
2.7 Rücktritt .....	5
<b>3. Durchführung des Angebots .....</b>	<b>5</b>
3.1 Annahmeerklärung und Umbuchung.....	5
3.2 Erklärungen bei Annahme des Angebots .....	6
3.3 Abwicklung des Angebots .....	7
3.4 Spitzen .....	7
3.5 Repartierung.....	7
3.6 Ausübung des Rücktrittsrechts.....	8
3.7 Zentrale Abwicklungsstelle .....	8
3.8 Kosten der Annahme .....	8
<b>4. Börsenhandel / Spitzenausgleich .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Änderungen des Angebots durch die Gesellschaft.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Weitere Hinweise an die das Angebot annehmenden Aktionäre.....</b>	<b>9</b>
6.1 Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft .....	9
6.2 Auszahlung der Bardividende im Falle der proratarischen Zuteilung.....	9
6.3 Steuerrechtlicher Hinweis.....	9
<b>7. Hinweise an Aktionäre, die das Angebot nicht oder nur teilweise annehmen .....</b>	<b>10</b>
<b>8. Veröffentlichungen.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Anwendbares Recht und Gerichtsstand.....</b>	<b>10</b>

## **1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND HINWEISE**

### **1.1 Durchführung des Aktienangebots und anwendbares Recht**

Das in dieser Angebotsunterlage beschriebene Angebot (das "**Angebot**") der alstria office REIT-AG (oder die "**Gesellschaft**") ist ein freiwilliges öffentliches Angebot an die Aktionäre der Gesellschaft zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft (auch die "**alstria-Aktien**") gegen Tausch der den Aktionären nach entsprechender Beschlussfassung der für den 10. Juni 2009 einberufenen Hauptversammlung der Gesellschaft zustehenden Ansprüche auf Auszahlung der Bardividende für das Geschäftsjahr 2008. Das Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz ("**WpÜG**") ist nicht anwendbar.

Die angebotenen Wertpapiere wurden weder nach dem US Securities Act von 1933 noch mit US einzelstaatlichen Wertpapieraufsichtsbehörden registriert und werden nicht registriert werden. Das Angebot und der Verkauf der Wertpapiere an Aktionäre innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika erfolgt unter Berufung auf Rule 801 unter dem US Securities Act of 1933.

Es ist nicht beabsichtigt, das Angebot zusätzlich nach den Bestimmungen einer anderen Rechtsordnung durchzuführen. Es sind folglich keine sonstigen Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen der Angebotsunterlage und/oder des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten von Amerika beantragt oder veranlasst worden. Aktionäre der alstria office REIT-AG mit Sitz oder Wohnsitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland oder der Vereinigten Staaten von Amerika können folglich die Anwendung anderer ausländischer Bestimmungen zum Schutz von Anlegern bzw. Aktionären nicht beanspruchen.

### **1.2 Veröffentlichung und Verbreitung der Angebotsunterlage**

Die alstria office REIT-AG veröffentlicht diese Angebotsunterlage im elektronischen Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite unter der Adresse <http://investor-relations.alstria.de> → Hauptversammlung. Dieses Angebot richtet sich ebenfalls an Aktionäre mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika. Die Gesellschaft veröffentlicht daher diese Angebotsunterlage auch in englischer Sprache und reicht insbesondere ein sog. "Form CB" und "Form F-X"-Dokument bei der U.S. Securities and Exchange Commission (kurz: SEC) ein. Zudem wird eine sogenannte „summary advertisement“ in der US-Ausgabe der Tageszeitung The Wall Street Journal mit Angabe einer gebührenfreien Telefonnummer zur Anforderung der englischen Angebotsunterlage veröffentlicht. Soweit in diesem Angebot Fristen für die Vornahme von Veröffentlichungen vorgesehen sind, ist für die Einhaltung dieser Fristen die Veröffentlichung auf der Internetseite der alstria office REIT-AG entscheidend.

Darüber hinaus wird die alstria office REIT-AG die sich aus den ihr zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der abzugebenden Aktien unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist in dieser Weise veröffentlichen. In den Vereinigten Staaten von Amerika wird diese Bekanntmachung durch Pressemitteilung erfolgen.

Die Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage oder weiterer Informationsunterlagen kann Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als denen der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten von Amerika unterfallen. Die Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage oder weiterer Informationsunterlagen nach anwendbaren Regelungen anderer Rechtsordnungen als denen der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten von Amerika durch Dritte wurde und wird nicht von der alstria office REIT-AG gestattet. Sollte es dennoch dazu kommen, übernimmt die alstria office REIT-AG keinerlei Gewähr dafür, dass

die Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage mit den Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als derjenigen der Bundesrepublik Deutschland und der Vereinigten Staaten von Amerika vereinbar sind.

Soweit ein depotführendes Kreditinstitut bzw. ein depotführendes Finanzdienstleistungsunternehmen mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland oder eine deutsche Niederlassung eines depotführenden Kreditinstituts oder Finanzdienstleistungsunternehmens ("**depotführender Wertpapierdienstleister**") gegenüber seinen Kunden Informations- und Weiterleitungspflichten im Zusammenhang mit dem Angebot hat, die auf den für das jeweilige Depotverhältnis anwendbaren Rechtsvorschriften beruhen, ist der depotführende Wertpapierdienstleister gehalten, die Auswirkungen ausländischer Rechtsordnungen auf diese Pflichten eigenverantwortlich zu prüfen. Versendungen der Angebotsunterlage, einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Umschreibung der Bestimmungen der Angebotsunterlage oder weiterer das Angebot betreffender Informationsunterlagen an Aktionäre der Gesellschaft außerhalb Deutschlands oder der Vereinigten Staaten von Amerika durch depotführende Wertpapierdienstleister erfolgen nicht im Auftrag und nicht in Verantwortung der alstria office REIT-AG.

### **1.3 Stand der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen**

Sämtliche in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben, Ansichten, Absichten und in die Zukunft gerichtete Aussagen beruhen, soweit nicht ausdrücklich anders vermerkt, auf den derzeit verfügbaren Informationen, Planungen und auf bestimmten Annahmen der alstria office REIT-AG zum Datum dieser Angebotsunterlage, die sich in Zukunft ändern können. Im Falle einer Änderung der hier zugrunde gelegten Informationen, Planungen und Annahmen besteht – unbeschadet gesetzlicher Verpflichtungen nach dem WpHG – keine Verpflichtung der alstria office REIT-AG, diese Angebotsunterlage zu aktualisieren.

Aktuelle Informationen zur Geschäftstätigkeit sowie zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria office REIT-AG können dem Geschäftsbericht 2008 sowie dem Zwischenbericht für das 1. Quartal des laufenden Geschäftsjahrs entnommen werden, die im Internet unter <http://investorrelations.alstria.de> → Finanzberichte veröffentlicht sind.

## **2. ANGEBOT ZUM ERWERB VON AKTIEN ANSTELLE DER AUSZAHLUNG DER DEN AKTIONÄREN ZUSTEHENDEN BARDIVIDENDE DER GESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008**

### **2.1 Gegenstand dieses Angebots**

Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG werden der Hauptversammlung am 10. Juni 2009 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2008 die Ausschüttung einer Bardividende von EUR 0,52 je dividendenberechtigter Aktie, also insgesamt EUR 28.423.130,32 zu beschließen. Vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung der Hauptversammlung steht den Aktionären daher die Auszahlung einer Bardividende in Höhe von EUR 0,52 je Aktie zu.

Den Aktionären soll jedoch die Möglichkeit geboten werden, ihre Zahlungsansprüche ganz oder teilweise gegen Aktien der Gesellschaft zu tauschen. Der Gesellschaft gestattet dies, im Rahmen der Dividendenzahlung weniger Liquidität aufwenden zu müssen.

Die alstria office REIT-AG bietet daher ihren Aktionären an, Aktien der Gesellschaft gegen Tausch der den Aktionären zustehenden Ansprüche auf Auszahlung der Bardividende für das Geschäftsjahr 2008 zu erwerben. Das Angebot an Aktien ist begrenzt auf bis zu Stück 1.340.134 Aktien der Gesellschaft, die diese derzeit als eigene Aktien hält. Die eigenen Aktien der Gesellschaft wurden unter der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. März 2007 erworben und dürfen - neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot mit Bezugsrecht an alle Aktionäre – u.a. gegen Sachleistung veräußert werden.

Das Angebot steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG am 10. Juni 2009 dem Dividendenvorschlag gemäß Veröffentlichung der Tagesordnung im elektronischen Bundesanzeiger vom 24. April 2009 zustimmt, d.h. die Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von EUR 0,52 je dividendenberechtigter Aktie ("**Dividendenanspruch**") grundsätzlich fällig am 29. Juni 2009, beschließt.

## **2.2 Anzahl der Dividendenansprüche zum Erwerb von einer Aktie der Gesellschaft/ Wert je Aktie der Gesellschaft**

Zum Erwerb einer Aktie der Gesellschaft berechtigt eine noch festzulegende Anzahl von Dividendenansprüchen ("**Tauschzahl**"). Die Tauschzahl wird voraussichtlich am 19. Juni 2009 im elektronischen Bundesanzeiger, in den Vereinigten Staaten von Amerika durch Pressemitteilung und im Internet veröffentlicht und ist unter <http://investor-relations.alstria.de> → Hauptversammlung abrufbar; sie ist verbindlich im Rahmen dieses Angebots.

Die Tauschzahl wird ermittelt auf Basis des arithmetischen Mittels der Schlusskurse der alstria-Aktie im Xetra-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse am 16., 17. sowie 18. Juni 2009, abzüglich eines vom Vorstand noch näher zu bestimmenden Abschlags, der jedoch mindestens 20% betragen wird ("**Referenzkurs**"). Dieser Referenzkurs wird durch EUR 0,52 (die vorgeschlagene Dividende je alstria- Aktie) dividiert. Die Aktien wurden in den letzten Monaten vor Veröffentlichung dieses Angebots, d.h. in der Zeit vom 15. Februar bis zum 15. Mai 2009, zu Schlusskursen im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse zwischen EUR 3,00 und EUR 5,52 gehandelt.

## **2.3 Kein Spitzenausgleich**

Ein Spitzenausgleich findet nicht statt. Das heißt, die Anzahl der Dividendenansprüche, die zum Erwerb einer Aktie der Gesellschaft (oder einem Vielfachen davon) (siehe Ziffer 2.2) nicht ausreicht (so genannte "**Spitzen**"), berechtigt nicht zum Erwerb von Aktien (zur Rückbuchung dieser Spitzen und zur Auszahlung der Bardividende auf diese Spitzen siehe Ziffer 3.4).

Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn ein Aktionär – vor Bekanntgabe der Tauschzahl - sieben (7) Dividendenansprüche zum Tausch anmeldet, zum Erwerb einer Aktie jedoch acht (8) Dividendenansprüche benötigt werden. In diesem Fall können diese (nur) sieben (7) Dividendenansprüche zum Erwerb nicht genutzt werden. Die Spitze, in dem genannten Beispiel sieben (7) Dividendenansprüche, wird in die ISIN DE000A0XFMZ1 zurückgebucht.

## **2.4 Überzeichnung und proratarische Zuteilung**

Übersteigt nach Ablauf der Annahmefrist die Annahme des Angebots insgesamt die Zahl der bis zu Stück 1.340.134 alstria-Aktien, die Gegenstand des Angebots sind, so findet eine Zuteilung unter allen Aktionären, die das Angebot angenommen haben, im Verhältnis der Gesamtzahl der angebo-

tenen Aktien zur Anzahl der insgesamt subskribierten Aktien der Gesellschaft statt. Eventuell sich hiernach ergebende Bruchteile an Aktien der Gesellschaft werden nicht geliefert (siehe hierzu Ziffer 3.4 und 6.2).

Die Quote, in deren Verhältnis die am Tausch teilnehmenden Aktionäre Aktien der Gesellschaft zugeteilt bekommen, wird auf der Internetseite der Gesellschaft sowie in den Vereinigten Staaten von Amerika durch Pressemitteilung am 1. Juli 2009 veröffentlicht.

Im Falle einer Repartierungsnotwendigkeit erfolgt die Zuteilung der alstria-Aktien voraussichtlich am 6. Juli 2009.

## **2.5 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme dieses Angebots beginnt am

11. Juni 2009

und endet am

24. Juni 2009, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Sommerzeit).

## **2.6 Bedingungen**

Das Angebot steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG am 10. Juni 2009 dem Dividendenvorschlag gemäß Veröffentlichung der Tagesordnung im elektronischen Bundesanzeiger vom 24. April 2009 zustimmt, d.h. die Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von EUR 0,52 je dividendenberechtigter Aktie, fällig am 29. Juni 2009, beschließt.

## **2.7 Rücktritt**

Den Aktionären sowie der Gesellschaft steht das Recht zu, von dem durch Annahme des Angebots geschlossenen Vertrag bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten (zur wirksamen Ausübung des Rücktrittsrechts siehe Ziffer 3.6).

## **3. DURCHFÜHRUNG DES ANGEBOTS**

Die Annahme des Angebots erfolgt nach Maßgabe der nachstehenden Erläuterungen mit Hilfe eines Annahmeformulars, welches den Aktionären der Gesellschaft durch ihre depotführenden Wertpapierdienstleister (siehe unten Ziffer 3.1) zur Verfügung gestellt werden soll. Nach der Annahme des Angebots sollen die depotführenden Wertpapierdienstleister alle weiteren erforderlichen Maßnahmen veranlassen.

### **3.1 Annahmeerklärung und Umbuchung**

Die Aktionäre der Gesellschaft können das Angebot durch schriftliche Erklärung innerhalb der Annahmefrist (siehe oben Ziffern 2.5) gegenüber ihrem depotführenden Wertpapierdienstleister annehmen, wobei die Annahmeerklärung nicht mit ihrem Eingang bei dem jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleister wirksam wird, sondern erst mit der fristgerechten Umbuchung der Dividendenansprüche von der ISIN DE000A0XFMZ1 in die ISIN DE000A0XFM06. Dazu wird zunächst je

Aktie der Gesellschaft unverzüglich nach der entsprechenden Beschlussfassung der Hauptversammlung von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, d. h. am 11. Juni 2009, je ein Dividendenanspruch unter der ISIN DE000A0XFMZ1 auf den Bestand der Aktien mit Stand 10. Juni 2009 (abends) eingebucht. Die für die Annahme des Angebots sodann erforderliche Umbuchung der Dividendenansprüche mit der ISIN DE000A0XFMZ1 in die ISIN DE000A0XFM06 ist durch den depotführenden Wertpapierdienstleister nach Erhalt der Annahmeerklärung zu veranlassen. Die Umbuchung der Dividendenansprüche in die ISIN DE000A0XFM06 gilt als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung bis zum zweiten Bankarbeitstag, 18:00 Uhr, nach Ablauf der Annahmefrist bewirkt worden ist. Für die Gesellschaft und die Deutsche Bank AG gelten als zum Tausch angemeldete Dividendenansprüche nur die in die ISIN DE000A0XFM06 umgebuchten Dividendenansprüche; die Gesellschaft und die Deutsche Bank AG sind nicht verpflichtet, den Einreichungsvorgang zu kontrollieren.

Mit der Annahme des Angebots kommt mit der alstria office REIT-AG ein Vertrag gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zustande. Mit der Annahme des Angebots einigen sich der die Dividendenansprüche einreichende Aktionär und die alstria office REIT-AG zugleich über die Übertragung des Eigentums an den Aktien der alstria office REIT-AG und darüber, dass die Übertragung des Eigentums erst zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem der zentralen Abwicklungsstelle die zum Erwerb erforderlichen und angemeldeten Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFM06) auf deren Depot bei der Clearstream Banking AG zur Übereignung an die Gesellschaft Zug um Zug zur Verfügung gestellt werden.

### **3.2 Erklärungen bei Annahme des Angebots**

Mit der schriftlichen Annahmeerklärung nehmen die Dividendenansprüche anmeldenden Aktionäre der Gesellschaft das Angebot nach Maßgabe der aus dieser Angebotsunterlage ersichtlichen Bestimmungen an und erklären zugleich:

- dass sie das in dieser Angebotsunterlage enthaltene Angebot der alstria office REIT-AG zur Übertragung des Eigentums an den zum Erwerb bestimmten Aktien annehmen, wobei die Übertragung des Eigentums erst zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem der zentralen Abwicklungsstelle die zum Erwerb erforderlichen und angemeldeten Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFM06) auf deren Depot bei der Clearstream Banking AG zur Übereignung an die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig erklären sie die Abtretung ihrer angemeldeten Dividendenansprüche an die alstria office REIT-AG Zug um Zug gegen die Zurverfügungstellung der jeweiligen Aktien auf die jeweiligen Konten der betreffenden depotführenden Wertpapierdienstleister bei der Clearstream Banking AG, die sie parallel hierzu ihren Kunden gutschreiben werden.
- dass sie ihre depotführenden Wertpapierdienstleister und die Deutsche Bank AG unter Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB beauftragen und bevollmächtigen, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Eigentumsübergang der Aktien herbeizuführen. Insbesondere werden sie ihren depotführenden Wertpapierdienstleister anweisen, unverzüglich die Umbuchung der in der Annahmeerklärung genannten Dividendenansprüche in die ISIN DE000A0XFM06 zu veranlassen, diese jedoch zunächst in ihrem Depot zu belassen. Zudem weisen die die Dividendenansprüche einreichenden Aktionäre der Gesellschaft ihre depotführenden

Wertpapierdienstleister an, seinerseits die Clearstream Banking AG anzuweisen und zu ermächtigen, unmittelbar oder über den depotführenden Wertpapierdienstleister die Anzahl der im Depot des depotführenden Wertpapierdienstleisters bei der Clearstream Banking AG in die ISIN DE000A0XFM06 umgebuchten Dividendenansprüche, börsentäglich über die zentrale Abwicklungsstelle an die alstria office REIT-AG zu übermitteln.

- dass sie im Falle der Nicht-Zuteilung von Spitzen bzw. der Repartierung (siehe dazu unter Ziffer 2.3 und 2.4) mit der Rückbuchung der verbleibenden zum Tausch angemeldeten Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFM06) in Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFMZ1) einverstanden sind und sie die Bardividende für diese Dividendenansprüche im Falle der Nichtzuteilung von Spitzen voraussichtlich am 29. Juni 2009 bzw. im Falle einer erforderlichen Repartierung voraussichtlich am 6. Juli 2009 erhalten.
- dass sie sämtliche Steuern, die auf die Bardividende anfallen könnten, selbst tragen (vgl. dazu auch Ziffer 6.3).

Die in den vorstehenden Absätzen aufgeführten Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebots unwiderruflich erteilt.

### **3.3 Abwicklung des Angebots**

Am 6. Juli 2009 werden über die betreffenden depotführenden Wertpapierdienstleister die Aktien der Gesellschaft, die in Durchführung dieses Angebots zu liefern sind, – unter Berücksichtigung der verhältnismäßigen Zuteilung im Fall der Überzeichnung des Angebots (siehe unter Ziffer 2.4 und 3.4) – Zug um Zug gegen Ausbuchung der entsprechenden Anzahl von Dividendenansprüchen (ISIN DE000A0XFM06) von der Clearstream Banking AG auf die jeweiligen Konten der betreffenden depotführenden Wertpapierdienstleister bei der Clearstream Banking AG übertragen, die sie parallel hierzu ihren Kunden gutschreiben werden.

Mit der Umbuchung auf die jeweiligen Konten der betreffenden depotführenden Wertpapierdienstleister bei der Clearstream Banking AG hat die alstria office REIT-AG ihre Verpflichtung zur Lieferung von Aktien sowie zur Auszahlung der Zug um Zug ausgebuchten Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFM06) erfüllt. Es obliegt dem jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleister, die Umbuchung auf den Dividendenansprüche einreichenden Aktionär vorzunehmen. Die abgetretenen Dividendenansprüche erlöschen durch Konfusion.

### **3.4 Spitzen**

Soweit Spitzen aufgrund der voraussichtlich am 19. Juni 2009 zu veröffentlichenden Tauschzahl (siehe hierzu Ziffer 2.2 f.) entstehen, werden die überzähligen zum Tausch angemeldeten Dividendenansprüche umgehend in die ISIN DE000A0XFMZ1 zurückgebucht, so dass hierauf am 29. Juni 2009 die Bardividende geleistet werden kann.

### **3.5 Repartierung**

Im Falle einer Repartierungsnotwendigkeit (siehe Ziffer 2.4) erfolgt die Zuteilung der alstria-Aktien voraussichtlich am 6. Juli 2009.

Soweit Aktien im Falle der Überzeichnung des Angebots (siehe dazu unter Ziffer 2.4) nicht zugeteilt werden können, ist die Rückbuchung der überzähligen zum Tausch angemeldeten Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFM06) bis spätestens 3. Juli 2009, 18.00 Uhr in Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFMZ1) durch die depotführenden Wertpapierdienstleister vorzunehmen. Die auf diese Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFMZ1) zustehende Bardividende wird voraussichtlich am 6. Juli 2009 ausgezahlt werden.

### **3.6 Ausübung des Rücktrittsrechts**

Die Aktionäre sind berechtigt, bis zum Ablauf der Annahmefrist von ihrer Annahmeerklärung ganz oder teilweise zurückzutreten. Der Rücktritt erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der depotführenden Stelle des jeweiligen Dividendenansprüche anmeldenden Aktionärs. Die Rücktrittserklärung muss spätestens bis zum Ablauf der Annahmefrist bei dem depotführenden Wertpapierdienstleister eingehen.

Der Rücktritt wird mit Rückbuchung der angemeldeten Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFM06), für die der Rücktritt erklärt werden soll, durch den depotführenden Wertpapierdienstleister in die ursprüngliche ISIN DE000A0XFMZ1 bei der Clearstream Banking AG wirksam. Ist der Rücktritt innerhalb der Annahmefrist schriftlich gegenüber dem depotführenden Wertpapierdienstleister erklärt worden, gilt die Rückbuchung der Ansprüche auf alstria-Aktien in die ursprüngliche ISIN DE000A0XFMZ1 als fristgerecht erfolgt, wenn sie bis spätestens 18:00 Uhr am zweiten Bankarbeitstag (einschließlich) nach Ablauf Annahmefrist bewirkt wird.

Die Gesellschaft hat ihr Rücktrittsrecht durch Veröffentlichung im Internet und im elektronischen Bundesanzeiger auszuüben und wird in den Vereinigten Staaten von Amerika eine Pressemitteilung herausgeben (siehe Ziffer 8).

### **3.7 Zentrale Abwicklungsstelle**

Die alstria office REIT-AG hat die Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, zur zentralen Abwicklungsstelle bestellt.

### **3.8 Kosten der Annahme**

Die Annahme des Angebots ist für die Aktionäre, die ihre Annahmeerklärung über die depotführende Stelle in Deutschland einreichen, kosten- und spesenfrei. Etwaige anfallende ausländische Börsenumsatz-, Stempel- oder ähnliche ausländische Steuern/Abgaben sowie etwaige Gebühren von depotführenden Instituten außerhalb Deutschlands sind jedoch von dem jeweiligen das Angebot annehmenden Aktionären zu tragen.

## **4. BÖRSENHANDEL**

Die angebotenen Aktien der Gesellschaft sind zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Weder in den Dividendenansprüchen (ISIN DE000A0XFMZ1) noch in den zum Tausch angemeldeten Dividendenansprüchen (ISIN DE000A0XFM06) findet ein Börsenhandel oder eine anderweitige Regulierung statt.

## **5. ÄNDERUNGEN DES ANGEBOTS DURCH DIE GESELLSCHAFT**

Die Gesellschaft kann das Angebot bis zum Beginn der Annahmefrist jederzeit ändern.

## **6. WEITERE HINWEISE AN DIE DAS ANGEBOT ANNEHMENDEN AKTIONÄRE**

### **6.1 Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft**

Der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft unterliegt täglichen Schwankungen. Im Ergebnis ist daher nicht auszuschließen, dass Aktionäre, die dieses Angebot annehmen, am Tag der Lieferung der Aktien mit der anstelle der Aktien ansonsten von der Gesellschaft auszuzahlenden Bardividende die entsprechende Anzahl von Aktien an der Börse zu einem günstigeren Preis hätten erwerben können. Die Annahme dieses Angebots liegt allein im Verantwortungsbereich des Aktionärs. Die Gesellschaft gibt keine Kaufempfehlung ab.

### **6.2 Auszahlung der Bardividende im Falle der proratarischen Zuteilung**

Im Falle einer Repartierung werden die nicht zugeteilten, angemeldeten Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFM06) in die Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFMZ1) zurückgebucht (siehe dazu unter Ziffer 3.5). Die Auszahlung der Bardividende auf diese Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFMZ1) erfolgt daher voraussichtlich erst am 6. Juli 2009, während Aktionäre für Dividendenansprüche, die nicht zum Tausch angemeldet wurden, die Bardividende schon am 29. Juni 2009 erhalten.

### **6.3 Steuerrechtlicher Hinweis**

**Dieser Abschnitt kann nicht die individuelle steuerliche Beratung des einzelnen Aktionärs ersetzen. Aktionären wird daher empfohlen, wegen der Steuerfolgen der teilweisen oder vollständigen Annahme des Angebots ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur diese sind in der Lage, auch die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs angemessen zu berücksichtigen.**

#### **6.3.1 Ausschüttung der Bardividende**

Die Ausschüttung der Bardividende stammt aus Beträgen, für die Beträge aus dem steuerlichen Einlagekonto als verwendet gelten. Auf diese Ausschüttung fällt daher weder Kapitalertragsteuer noch Einkommen- oder Körperschaftsteuer in Deutschland an. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob der Aktionär das Angebot nicht, nur teilweise oder vollständig annimmt.

Im Übrigen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Aktionären, die im Ausland der Besteuerung unterliegen, die Ausschüttung der Bardividende einer Besteuerung unterliegt.

#### **6.3.2 Erwerb von Aktien der Gesellschaft im Rahmen dieses Angebots**

Im Hinblick auf den Erwerb von Aktien der Gesellschaft im Rahmen dieses Angebots besteht ein geringes Risiko, dass dieser Erwerb bei bestimmten im Inland der Besteuerung unterliegenden Aktionären zur Besteuerung eines Gewinns in Höhe der Differenz des gemeinen Wertes der Aktien und den angemeldeten Dividendenansprüchen führen kann. In diesem Fall könnte der Gewinn grundsätzlich der Kapitalertragsteuer zuzüglich des Solidaritätszuschlags hierauf in Höhe von insgesamt 26,375 % unterliegen. Sollten die an den Aktionär in Geld geleisteten Kapitalerträge, soweit solche geleistet werden, nicht zur Deckung der Kapitalertragsteuer ausreichen, hätte der Aktionär der depotführenden Stelle den Fehlbetrag zur Verfügung zu stellen.

Im Übrigen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Aktionären, die im Ausland der Besteuerung unterliegen, der Erwerb von Aktien der Gesellschaft im Rahmen dieses Angebots im Fall der Verwahrung der Aktien bei einer ausländischen depotführenden Stelle einer ausländischen Kapitalertragsteuer unterliegt und der Aktionär verpflichtet ist, dieser depotführenden Stelle einen Fehlbetrag zur Deckung der ausländischen Kapitalertragsteuer zur Verfügung zu stellen.

## **7. HINWEISE AN AKTIONÄRE, DIE DAS ANGEBOT NICHT ODER NUR TEILWEISE ANNEHMEN**

Aktionäre, die das Angebot nicht oder nur teilweise annehmen, erhalten vorbehaltlich der Beschlussfassung der Hauptversammlung am 10. Juni 2009 auf die Dividendenansprüche (ISIN DE000A0XFMZ1) die Auszahlung ihrer Bardividende am 29. Juni 2009. Dabei wird je eingebuchten Dividendenanspruch (ISIN DE000A0XFMZ1) am 29. Juni 2009 EUR 0,52 gezahlt. Dies gilt ebenso für Dividendenansprüche der anmeldenden Aktionäre, die von diesem Angebot zurücktreten sowie im Fall des Rücktritts der Gesellschaft von diesem Angebot (vgl. dazu Ziffer 2.7).

## **8. VERÖFFENTLICHUNGEN**

Alle im Zusammenhang mit dem Angebot erfolgenden Mitteilungen werden – sofern in diesem Angebot nicht anders dargestellt – im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://investor-relations.alstria.de> → Hauptversammlung veröffentlicht sowie in den Vereinigten Staaten von Amerika in Form einer Pressemitteilung bekanntgegeben. Soweit in dieser Angebotsunterlage Fristen für Veröffentlichungen vorgesehen sind, ist für die Einhaltung dieser Fristen die Veröffentlichung auf der Internetseite der alstria office REIT-AG entscheidend.

Darüber hinaus wird die alstria office REIT-AG die sich aus den ihr zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Aktien, die Gegenstand dieses Angebots sind, einschließlich der Höhe des Anteils am Grundkapital und der Stimmrechte unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist in dieser Weise veröffentlichen.

## **9. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND**

Dieses Angebot sowie die aufgrund dieses Angebots abgeschlossenen Verträge unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten, die aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot sowie aus jedem Vertrag, der infolge der Annahme dieses Angebots zustande kommt, entstehen, ist – soweit gesetzlich zulässig – Hamburg.

Hamburg, im Juni 2009

alstria office REIT-AG

Olivier Elamine  
CEO

Alexander Dexne  
CFO