

Anlage A

zum Bericht des Vorstands gemäß § 186 Abs. 4 Satz 2 AktG zu Tagesordnungspunkt 1 der außerordentlichen Hauptversammlung am Donnerstag, den 23. Juli 2015 über den Grund für den Ausschluss des Bezugsrechts

STRICTLY PRIVATE & CONFIDENTIAL & RELIANCE RESTRICTED
IMPORTANT NOTICE / DISCLAIMER FOR THIRD PARTY RECIPIENTS

This important notice / disclaimer and the letter immediately following this important notice / disclaimer (collectively, the "**Opinion**") is being provided by UBS Deutschland AG ("**UBS**") at the request of our client, alstria office REIT-AG (the "**Company**"). In connection with our engagement by the Company, it has been requested that we consent to a copy of the Opinion being accessible to third party recipients (the "**Third Party Recipient**") on an informational and non-reliance basis and we are prepared to so consent strictly on the terms set out below. We are granting access to the Third Party Recipient on the basis that the Third Party Recipient acknowledges that the Opinion was prepared solely for the benefit of the Company's Management Board and Supervisory Board and is being provided to the Third Party Recipient solely for informational purposes and on a confidential and non-reliance basis.

The Opinion shall not confer any rights or remedies upon the Third Party Recipient or any other person (other than the Company in accordance with and subject to the express provisions of UBS' engagement letter with the Company). The Opinion does not purport to give a complete assessment of all matters to which it refers and does not constitute and should not be construed by the Third Party Recipient as any form of assurance as to the financial condition, valuation or prospects of the Company and/or the Target (as defined herein) by or on behalf of UBS or any member of the UBS Group (as defined below). The Opinion was prepared as at the date stated on it and has not been updated since then. Subsequent financial, market, operational or other developments may have had an impact on the Opinion, which have not been taken into account in the Opinion. UBS is under no obligation or duty to update, revise or reaffirm the Opinion based on any subsequent developments, nor to advise the Third Party Recipient of any further information concerning the Company coming to its attention. The Opinion is not intended to and should not provide the basis of any credit or other evaluation by the Third Party Recipient or others and should not be considered a recommendation as to any actions that may be taken based on the Opinion or otherwise. The Third Party Recipient will undertake its own investigation and analysis, independent of the contents of the Opinion, and will depend on its own assessments and that of its advisors (if desired). The Opinion shall not in any way serve as a substitute for the proper inquiries and procedures that the Third Party Recipient would (or should) undertake, and/or the judgments that the Third Party Recipient must (or should) make for purposes of satisfying itself regarding any matter of interest to the Third Party Recipient regarding the Opinion, any information contained therein or the Company. Any estimates of value reflected in the Opinion may not necessarily reflect actual values.

The Opinion was prepared based solely on information provided to us by or on behalf of the Company and was based on and subject to various assumptions, limitations and qualifications, including those set forth in the Opinion. This information has, in many cases, been furnished on a non-reliance basis and we have not assumed any responsibility for independently testing, conducting a diligence or verifying any information provided to us in connection with the engagement. The Third Party Recipient acknowledges and agrees that UBS makes no representation or warranty, express or implied, in relation to the Opinion or any information contained therein, the sufficiency of the procedures performed by us in connection therewith or the accuracy or completeness of the information provided to us for the purposes of compiling the Opinion and other information available to us on which the Opinion is based and any liability therefore is hereby expressly disclaimed.

By accepting access to the Opinion, the Third Party Recipient acknowledges and agrees that the Opinion may not be relied upon by the Third Party Recipient or any other party (other than the members of the Company's Management Board and Supervisory Board in accordance with and subject to the express provisions of UBS' engagement letter with the Company) for any purpose whatsoever and that no UBS Persons (as defined below) owe nor accept any duty, liability or responsibility to the Third Party Recipient or any other person (other than the Company in accordance with and subject to the express provisions of UBS' engagement letter with the Company) including, without limitation, negligence and breach of statutory duty or otherwise and shall not be liable in respect of any loss, damage or expense whatsoever which is caused by inspection of the Opinion or otherwise. The Third Party Recipient covenants not to make any claim, institute or otherwise participate (except as required by a validly issued court order or subpoena) in any legal proceeding, directly or indirectly against any UBS Persons that relates in any way to the Opinion, any information contained therein, or the Third Party Recipient's access to the Opinion. For purposes of the Opinion, "UBS Group" means UBS AG and any subsidiary, branch or affiliate of UBS AG and "UBS Persons" means UBS and each other member of the UBS Group and all directors, officers, employees and agents of each member of the UBS Group.

UBS is acting as financial adviser to the Company for the purpose of providing the Opinion and to no one else and will not be responsible to anyone other than the Company (whether or not access to the Opinion has been received) for providing the protections offered to clients of UBS nor for providing advice in relation to such Opinion.

Privat & streng vertraulich

An den
Aufsichtsrat und Vorstand der
alstria office REIT-AG
Bäckerbreitengang 75
20355 Hamburg
Deutschland

16. Juni 2015

Fairness Opinion im Zusammenhang mit der Übernahme der DO Deutsche Office AG

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf unser Mandat mit Ihnen, alstria office REIT-AG („**alstria**“, „**Sie**“ oder die „**Gesellschaft**“), Sie bei der geplanten Übernahme der DO Deutsche Office AG („**Deutsche Office**“ oder die „**Zielgesellschaft**“) (die „**Transaktion**“) zu beraten, haben Sie uns, UBS Deutschland AG („**UBS**“), beauftragt, gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand der Gesellschaft eine schriftliche Stellungnahme in Bezug auf die Angemessenheit der Gegenleistung im Zusammenhang mit der Transaktion abzugeben (die „**Stellungnahme**“).

Es ist unser Verständnis, dass die Gesellschaft beabsichtigt die Übernahme der Deutsche Office in Form eines Tauschangebots gemäß Wertpapierübernahmegesetz durchzuführen, wobei das Umtauschverhältnis 0,381 Aktien der alstria für eine Aktie der Deutsche Office beträgt, also bis zu 68.781.791 neue Aktien der alstria für 100% der Aktien der Zielgesellschaft (die „**Gegenleistung**“). Es ist weiterhin unser Verständnis, dass Oaktree Capital Management LP, („**Oaktree**“) sich im Rahmen einer unwiderruflichen Vereinbarung mit der Gesellschaft dazu verpflichtet hat, sämtliche Aktien, die sie an der Zielgesellschaft hält, im Rahmen des Tauschangebots anzudienen.

UBS ist für die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Transaktion als Finanzberater tätig und wird für ihre Dienstleistungen eine Vergütung erhalten, die an die öffentliche Ankündigung der Transaktion geknüpft ist, sowie eine weitere Vergütung, die an den Vollzug der Transaktion geknüpft ist. UBS stellt der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Transaktion auch eine Brückenfinanzierung zur Verfügung, ist als Berater im Zusammenhang mit der zukünftigen Finanzierungsstruktur der Gesellschaft tätig und wird in der Rolle als Bookrunner in einer potentiellen Anleiheemission tätig werden und für diese Dienstleistungen eine Vergütung erhalten.

UBS sowie jedes andere Mitglied der UBS Gruppe (für Zwecke dieses Schreibens bedeutet UBS Gruppe die UBS Group AG und jede Tochtergesellschaft, Zweigniederlassung oder jedes verbundene Unternehmen der UBS Group AG) sowie deren Rechtsvorgänger könnten in der

Diese Stellungnahme ist streng vertraulich und persönlich. Diese Stellungnahme ist ausschließlich für alstria Office REIT-AG erstellt worden. Keine andere natürliche oder juristische Person ist berechtigt, sich auf diese Stellungnahme zu verlassen oder irgendeine Form von Ansprüchen gegen UBS Deutschland AG in Verbindung mit ihrem Inhalt geltend zu machen.

UBS Deutschland AG ist eine Tochtergesellschaft der UBS AG.

Sitz der Gesellschaft: Bockenheimer Landstraße 2-4, D-60306 Frankfurt am Main, Tel. 069 1369 0 – Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 58164
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Roland Koch (Vorsitzender) Vorstand: Thomas Rodermann (Vorsitzender), Dr. Martin Deckert, Carsten Dentler, Matthias Schellenberg, Stefan Winter

Vergangenheit gegen eine übliche Vergütung Dienstleistungen im Investment Banking für die Gesellschaft und/oder die Zielgesellschaft oder eine ihrer verbundenen Unternehmen erbracht haben, die nicht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Transaktion stehen. Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit kann es sein, dass UBS, UBS Group AG sowie ihre Vorgänger und Konzerngesellschaften, Wertpapiere der Gesellschaft oder der Zielgesellschaft auf eigene Rechnung oder Rechnung ihrer Kunden handeln und dementsprechend jederzeit Long- oder Short-Positionen in diesen Wertpapieren halten.

Um zum Ergebnis unserer Stellungnahme zu gelangen, haben wir die üblichen Bewertungsmethoden verwendet, die wir zu diesem Zweck als notwendig oder angemessen angesehen haben. Diese beinhalten:

- Bewertungs-Renditen von vergleichbaren börsennotierten Gesellschaften;
- Kursziele der Analysten;
- Discounted Cash Flow Analyse (DCF); und
- Prämien-Analyse vergangener Transaktionen.

Unsere Stellungnahme bezieht sich nicht auf die relativen Vorteile dieser Transaktion im Vergleich zu anderen Geschäftsstrategien oder Transaktionen, die für die Gesellschaft oder die Zielgesellschaft ebenfalls möglich gewesen wären oder auf die zugrundeliegende Geschäftsentscheidung der Gesellschaft, die Transaktion durchzuführen. Entsprechend Ihrer Weisung wurden wir von Ihnen weder dazu beauftragt noch haben wir Ihnen angeboten, eine Meinung zu den wesentlichen Bedingungen der Transaktion oder der Form der Transaktion, außer zu der Gegenleistung (im Umfang wie ausdrücklich in diesem Schreiben festgelegt), abzugeben. Unsere Stellungnahme stellt weder ein Angebot von uns dar, noch bildet sie einen Preis oder ein Umtauschverhältnis ab, zu dem wir kaufen, verkaufen, eine Transaktion eingehen oder abwickeln würden. Die in diesem Schreiben enthaltene Bewertung stellt kein indikatives Preisangebot dar. Insbesondere spiegelt sie nicht notwendigerweise Faktoren wie Absicherungs- und Transaktionskosten, Krediterwägungen, Marktliquidität und Geld-Brief-Spannen wider, welche alle relevant sein könnten, um einen indikativen Preis für die Anteile an der Zielgesellschaft zu erstellen. Die Erstellung einer Bewertungsschätzung für eine Transaktion soll nicht die suggerieren, dass es einen Markt für die Transaktion gibt. Bei der Abgabe der Stellungnahme sind wir mit Ihrer Zustimmung davon ausgegangen, dass die tatsächlich vollzogene Transaktion sich in keinem wesentlichem Punkt von der Transaktion unterscheiden wird, wie sie in den Entwürfen der Transaktionsdokumente beschrieben ist, keine nachteiligen Auswirkungen durch einen Verzicht auf oder Veränderung wesentlicher Bestimmungen oder Bedingungen der Transaktionsdokumente entstehen und dass die Gesellschaft alle wesentlichen Bestimmungen der Transaktionsdokumente einhalten wird.

Zur Ermittlung unserer Stellungnahme haben wir unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- (i) Durchsicht des Irrevocable Undertaking von Oaktree;
- (ii) Durchsicht der geplanten Transaktionsstruktur;
- (iii) Durchsicht aktueller und historischen Aktienkurse der Gesellschaft und der Zielgesellschaft;

- (iv) Durchsicht bestimmter öffentlich verfügbarer Finanzinformationen und anderer Daten in Bezug auf die geschäftlichen und finanziellen Perspektiven der Zielgesellschaft und der Gesellschaft auf Basis der Schätzungen von Aktienanalysten und Finanzprognosen;
- (v) Durchsicht öffentlich verfügbarer Finanz- und Börseninformationen im Hinblick auf bestimmte andere Unternehmen, die wir bezüglich des Geschäfts grundsätzlich für vergleichbar mit der Gesellschaft und der Zielgesellschaft halten;
- (vi) Durchsicht der Businesspläne der Gesellschaft und Businesspläne der Zielgesellschaft die wir von der Gesellschaft erhalten haben und die wir auf Ihre Anweisung hin zum Zweck der Erstellung unserer Analyse verwendetet haben;
- (vii) Diskussionen mit Mitgliedern des Führungsstabs der Gesellschaft über das Geschäft, die Finanzprognosen und die Finanzlage der Zielgesellschaft und der Gesellschaft, auf dessen Aussagen wir uns verlassen haben;
- (viii) Durchsicht der vom Führungsstab der Gesellschaft erwarteten Synergieeffekte;
- (ix) Durchsicht von Analyst Research Berichten und Preiszielen der Gesellschaft und Zielgesellschaft; und
- (x) Durchsicht anderer Finanzstudien, Analysen und Untersuchungen sowie weiterer Informationen, die uns notwendig oder adäquat erschienen.

Vorsorglich wird angemerkt, dass wir bis auf die Durchsicht von öffentlich verfügbaren Informationen, keine Due Diligence bei der Zielgesellschaft durchgeführt haben. Insbesondere hatten wir keinen Zugang zu, oder Diskussionen mit dem Führungsstab der Zielgesellschaft, und haben uns nur auf die öffentlichen verfügbaren Informationen und die von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Geschäftspläne, die für die Gesellschaft und die Zielgesellschaft erstellt wurden, verlassen. Des Weiteren, wurde kein unabhängiges Bewertungsgutachten in Auftrag gegeben und wir haben uns auf die von der Gesellschaft gegebenen Richtwerte und Einschätzungen verlassen, insbesondere in Bezug auf die zu erwartende Abwertung des Portfolios der Zielgesellschaft um bis zu EUR 80 Millionen nach Vollzug der Transaktion.

Im Zusammenhang mit unserer Untersuchung sind wir, auf Ihre Anweisung hin, ohne unabhängige Überprüfung, von der Richtigkeit und Vollständigkeit der öffentlich verfügbaren Informationen sowie der uns von der Gesellschaft bzw. im Auftrag der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Informationen oder weiterer von uns zum Zwecke dieser Stellungnahme gesichteten Informationen ausgegangen und haben uns darauf verlassen. Wir übernehmen keinerlei Verantwortung oder Haftung für diese Informationen. Darüber hinaus, haben wir auf Ihre Anweisung hin weder eine unabhängige Bewertung oder Überprüfung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten der Zielgesellschaft vorgenommen, noch wurden uns solche Bewertungen oder Überprüfungen zur Verfügung gestellt.

Im Hinblick auf die oben genannten Finanzprognosen und –schätzungen und die Synergieberechnungen, die von der Gesellschaft erstellt wurden, haben wir auf Ihre Anweisung hin angenommen, dass diese sachgerecht auf einer Grundlage erstellt wurden, die die derzeit bestmöglich verfügbare Einschätzung und Beurteilung der Geschäftsführung der Gesellschaft in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Zielgesellschaft und der Gesellschaft sowie der proforma Synergieeffekte widerspiegelt. Zusätzlich sind wir mit Ihrer Zustimmung davon ausgegangen, dass die oben genannten zukünftigen Finanzprognosen und –schätzungen, einschließlich der Synergien, in den vorgesehenen Größenordnungen und Zeiträumen realisiert werden können.

Wir sind außerdem davon ausgegangen, dass alle behördlichen, regulatorischen oder anderen Bewilligungen und Genehmigungen (inkl. der Strukturierung hinsichtlich Grunderwerbssteuer), die für die Vollendung der Transaktion erforderlich sind, ohne eine wesentliche nachteilige Auswirkung für die Gesellschaft, die Zielgesellschaft oder die Transaktion, erteilt bzw. nicht widerrufen werden. Darüber hinaus haben wir nicht geprüft, welche Maßnahmen es bedarf, um die zur Durchführung der Transaktion notwendigen behördlichen Genehmigungen zu erhalten. Sollten derartige Maßnahmen notwendig sein, könnten diese, abhängig von der Signifikanz der Maßnahmen und deren Akzeptanz durch die Gesellschaft, die Wirtschaftlichkeit der Transaktion und unsere Stellungnahme erheblich beeinflussen. Unsere Stellungnahme ist notwendigerweise auf der Grundlage der ökonomischen, regulatorischen, finanziellen, marktspezifischen und anderen Bedingungen sowie auf der Basis der uns zur Verfügung stehenden Informationen, erstellt worden, die am Ausstellungstag galten (sofern in Bezug auf bestimmte Informationen oben nicht anders bestimmt). Es versteht sich, dass sich nachträgliche Entwicklungen auf diese Stellungnahme auswirken können. Wir sind aber nicht verpflichtet diese nach dem Ausstellungsdatum zu aktualisieren, abzuändern oder nochmals zu bestätigen.

Wir übernehmen für die bilanziellen oder anderen Daten und kommerziellen Annahmen, auf denen diese Stellungnahme beruht, keine Verantwortung. Darüber hinaus befasst sich unsere Stellungnahme nicht mit rechtlichen, regulatorischen, steuerlichen oder buchhalterischen Aspekten, welche die Gesellschaft unseres Wissens nach mit Ihren professionellen Beratern, soweit sie dies für notwendig erachtet hat, besprochen hat.

Auf der Grundlage und vorbehaltlich des Vorgesagten ist es unsere Meinung, dass am heutigen Tag die Gegenleistung für die Gesellschaft aus finanziellen Gesichtspunkten fair ist.

Dieses Schreiben und die Stellungnahme werden ausschließlich zugunsten des Aufsichtsrats und des Vorstands der Gesellschaft in Ihrer Funktion als zuständige Organe der Gesellschaft und im Zusammenhang mit und für den Zweck der Abwägung der Transaktion abgegeben. Dieses Schreiben wurde nicht im Auftrag der Aktionäre der Gesellschaft oder irgendeiner anderen Person erstellt. Dritte können hieraus keine Rechte oder Pflichten ableiten und dürfen sich nicht auf den Inhalt verlassen. Weiterhin stellt dieses Schreiben keine Empfehlung der UBS dar, der Transaktion zuzustimmen oder irgendwelche anderen Maßnahmen in Zusammenhang mit der Transaktion zu ergreifen. Dieses Schreiben soll ausschließlich den Mitgliedern des Aufsichtsrats und Vorstands der Gesellschaft dazu dienen, um über die Transaktion abzustimmen oder eine andere Handlung in Bezug auf die Transaktion durchzuführen; es stellt auch keine andere Form der Versicherung durch UBS zur Finanzlage der Zielgesellschaft dar.

Dieses Schreiben darf zu keinem Zeitpunkt und in keiner Art und Weise zu einem anderen Zweck verwendet, reproduziert (außer an die Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands, handelnd in dieser Funktion), verteilt, veröffentlicht oder daraus zitiert werden ohne unsere ausdrückliche, schriftliche, vorherige Zustimmung, es sei denn, dass eine Kopie dieses Schreibens aufgrund ausdrücklicher Verpflichtung einer zuständigen Behörde oder eines zuständigen Gerichts herausgegeben werden muss.

Soweit rechtlich zulässig, und mit Ausnahme vorsätzlichen oder arglistigen Handelns, ist unsere Haftung für dieses Schreiben und die darin enthaltene Stellungnahme ausgeschlossen. Wir akzeptieren in Bezug auf den Inhalt keinerlei Verantwortung gegenüber anderen Personen als den Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands der Gesellschaft, selbst wenn eine Weitergabe mit unserer Zustimmung erfolgt ist.

Die Gesamthaftung von UBS aus und im Zusammenhang mit diesem Schreiben und der Stellungnahme gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand der Gesellschaft ist Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit und einfache Fahrlässigkeit beschränkt, jedoch im Falle der einfachen Fahrlässigkeit nur bezüglich wesentlicher Verpflichtungen der UBS und typischer sowie vorhersehbarer Schäden im Rahmen der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns.. Die Gesamthaftung der UBS für einfache Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit diesem Schreiben und der Stellungnahme gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand der Gesellschaft, sowie Personen denen das Schreiben und die Stellungnahme vorliegen, ist beschränkt auf EUR 15,000,000. Die Gesamthaftung der UBS für grobe Fahrlässigkeit im Zusammenhang mit diesem Schreiben und der Stellungnahme gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Vorstand der Gesellschaft ist beschränkt auf EUR 15,000,000. Diese Beschränkung der Gesamthaftung auf EUR 15,000,000 entfällt bei Vorsatz.

Dieses Schreiben und die Stellungnahme unterliegen deutschem Recht.

Mit freundlichen Grüßen
UBS Deutschland AG



Carsten Dentler
*Managing Director,
Mitglied des Vorstands der
UBS Deutschland AG*



Wolfgang Fuchs
*Managing Director,
Head of Continental European
Real Estate*