



2015

*UNTERNEHMENS-  
BERICHT*

Immobilien  
daten &  
Portfoliobewertung

# INHALT

3

## ALSTRIA IM ÜBERBLICK

*Kennzahlen – Fünfjahresübersicht  
Vorwort des Vorstands  
Unser Geschäftsmodell  
alstria's Stärken  
Ziele und Erfolge  
Kerdaten des Portfolios*

15

## PORTFOLIO MANAGEMENT

*Vermietungsmanagement  
Transaktionen  
Investitionen  
Bewertung  
Portfolioüberblick*



39

## FINANZIERUNG



42

## AUFBAU EINES BESSEREN UND STÄRKEREN UNTERNEHMENS

51

## GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG

*Gewinn- und Verlustrechnung  
Bilanz  
Ausblick 2016  
EPRA-Kennzahlen*

65

ALSTRIAS AKTIE

73

NACHHALTIGES  
ENGAGEMENT



76

VERGÜTUNGS-  
STRUKTUR DES  
VORSTANDS

79

VALUATION  
REPORTS

111

APPENDIX

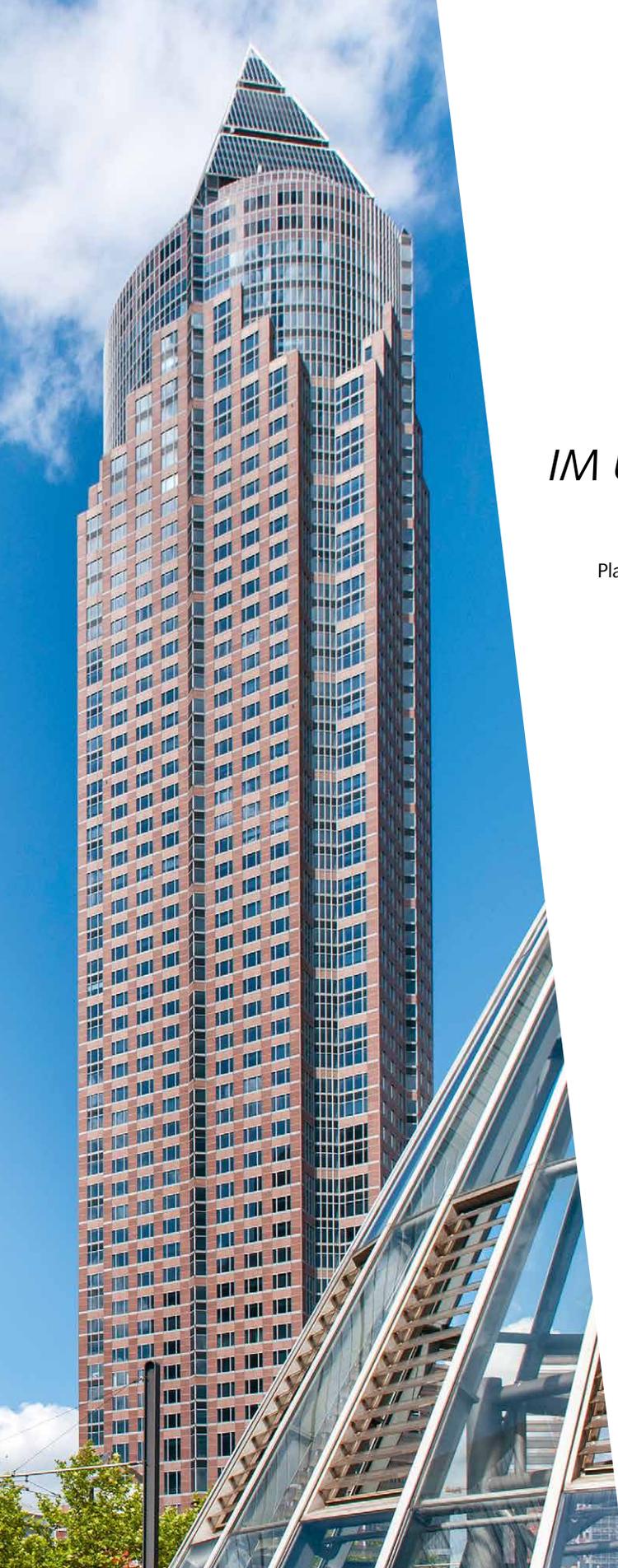
Weitere Informationen für Aktionäre  
Glossar  
Impressum



1

# ALSTRIA IM ÜBERBLICK

Platz der Einheit 1, Frankfurt



## KENNZAHLEN – FÜNFJAHRESÜBERSICHT

in TEUR	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>					
Umsatzerlöse	115.337	101.782	104.224	101.286	90.798
Nettomieteinnahmen	102.140	90.020	93.249	90.110	80.868
Konzernergebnis	-111.379	36.953	38.945	39.911	27.448
Operatives Ergebnis (FFO)	59.998	47.626	45.328	43.571	34.685
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-1,15	0,47	0,49	0,51	0,40
FFO je Aktie (in EUR)	0,61	0,60	0,57	0,55	0,48
	<b>31.12. 2015</b>	<b>31.12. 2014</b>	<b>31.12. 2013</b>	<b>31.12. 2012</b>	<b>31.12. 2011</b>
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.260.467	1.645.840	1.632.362	1.622.988	1.528.589
Bilanzsumme	3.850.580	1.769.304	1.785.679	1.786.893	1.686.637
Eigenkapital	1.619.377	846.593	844.114	829.287	768.195
Verbindlichkeiten	2.192.916	922.711	941.565	957.606	918.442
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,64	10,71	10,69	10,51	10,71
Verwässertes Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,68	10,67	10,60	n/a	n/a
Nettoverschuldungsgrad (in %)	49,3	50,4	50,7	47,8	50,1
<b>REIT-Kennzahlen</b>					
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	49,4	50,2	50,9	50,0	48,7
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100
<b>EPRA<sup>2)</sup>-Kennzahlen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,42	0,59	0,57	0,55	0,50
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>3)</sup>	26,1	22,9	21,7	21,6	n/a
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>4)</sup>	22,1	19,8	18,6	18,5	n/a
	<b>31.12. 2015</b>	<b>31.12. 2014</b>	<b>31.12. 2013</b>	<b>31.12. 2012</b>	<b>31.12. 2011</b>
EPRA-NAV je Aktie (in EUR) <sup>5)</sup>	10,91	11,22	10,97	10,98	11,32
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,66	10,58	10,55	10,50	10,71
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	4,8	5,6	5,7	5,8
EPRA- „topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,3	5,0	5,8	5,7	5,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,2	11,0	6,8	8,0	6,5

<sup>1)</sup> Verwässerung berücksichtigt die potenzielle Wandlung der Wandelanteile.

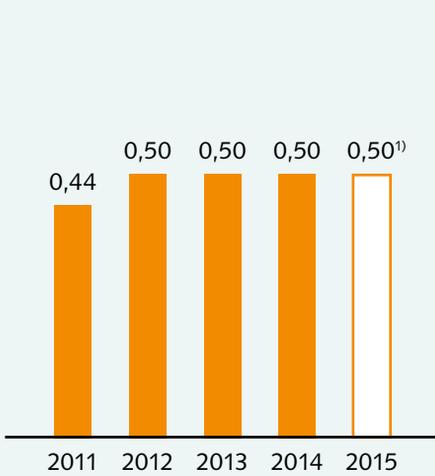
<sup>2)</sup> Weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>3)</sup> Inklusive Leerstandskosten.

<sup>4)</sup> Exclusive Leerstandskosten.

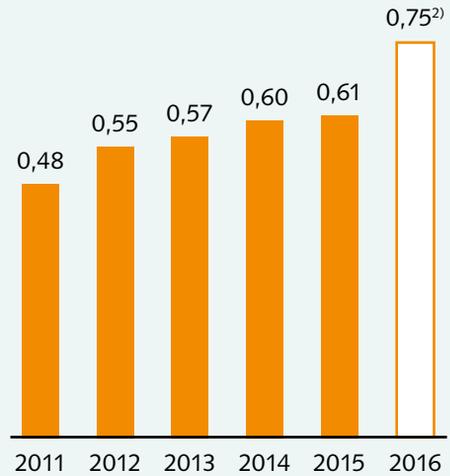
<sup>5)</sup> Berechnungen zum 31. Dez. 2015, 2014, 2013 basieren auf kumulierten Marktwertanpassungen der Finanzderivate, Berechnungen vor dem 31. Dez. 2013 basieren auf Marktwerten der Finanzderivate.

DIVIDENDE JE AKTIE IN EUR



<sup>1)</sup>Vorschlag.

FFO JE AKTIE IN EUR



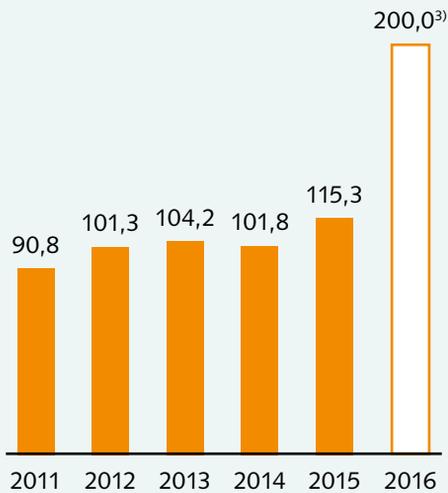
<sup>2)</sup>Prognose.

## PROGNOSE 2016

**FFO**  
EUR 115 Mio.

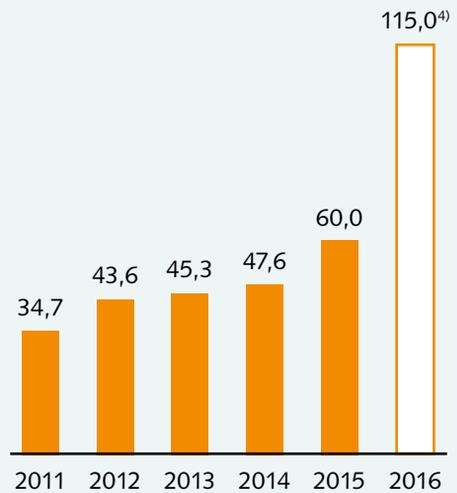
**UMSATZERLÖSE**  
EUR 200 Mio.

UMSATZERLÖSE IN EUR Mio.



<sup>3)</sup>Prognose.

FFO IN EUR Mio.



<sup>4)</sup>Prognose.



**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender

# VORSTANDS- BRIEF



## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, AKTIONÄRE, GESCHÄFTSPARTNER UND MIETER,

alstria ist sehr stolz auf die Qualität der Berichterstattung und wir versuchen unser Reporting Jahr für Jahr zu verbessern. Für das Geschäftsjahr 2015 gelingt uns dies leider nicht, denn auch wenn die Übernahme der Deutsche Office eine beträchtliche Anzahl von Vorteilen hat, leidet die Berichterstattung über das vergangene Geschäftsjahr im Hinblick auf Klarheit und Geschwindigkeit.

Unsere Finanzberichterstattung für das Jahr 2015 wird durch eine Reihe von Einmaleffekten im Zusammenhang mit der Transaktion beeinflusst (unter anderem der Goodwill-Abschreibung), die es schwieriger machen, die zugrunde liegende Geschäftsentwicklung zu erkennen. Damit verbunden ist aber auch eine gute Nachricht, denn wir haben unser Bestes getan, um sicherzustellen, dass 2016 wieder ein normales Geschäftsjahr wird und sich die transaktionsbedingten Auswirkungen auf unsere Berichterstattung im laufenden Geschäftsjahr in engen Grenzen halten. Die andere gute Nachricht ist, dass wir wie immer zur Verfügung stehen, wenn wir Ihnen beim Verständnis unserer Zahlen helfen können.

Die Vorteile der Übernahme der Deutsche Office wurden im Kapitalmarkt intensiv diskutiert. Die breite Zustimmung zur Transaktion in unserer außerordentlichen Hauptversammlung und die anschließende Andienung von mehr als 94 % der Aktien der Deutsche Office zeigen, dass unsere Aktionäre und der breite Markt die Meinung über das Potenzial der Transaktion teilen. alstria bleibt ein auf die großen und liquiden deutschen Büroimmobilienmärkte konzentriertes Unternehmen. Das kombinierte Portfolio bietet eine bessere Risikodiversifikation und es verbessert unsere lokale Präsenz in Deutschlands wichtigsten Büromärkten. Die Kombination der beiden Portfolien ermöglicht es uns zudem, unsere Kostenquote deutlich zu verringern und damit unsere Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. Darüber hinaus verbessert sich alstrias Kapitalmarktprofil durch eine höhere Marktkapitalisierung und eine bessere Liquidität unserer Aktie. Gleichzeitig machen wir keine Kompromisse im Hinblick auf unsere Bilanzqualität. Die Verschuldungsquote des neuen Unternehmens bleibt unter 50 % und die sofortige Abschreibung des Goodwills, der technisch im Zusammenhang mit der Transaktion entstand, erhält den konservativen Charakter unserer Bilanz, deren Stärke auch durch das jüngste Investment Grade Rating untermauert wurde, das das Unternehmen von Standard & Poor's erhielt.

Während das Hauptereignis für alstria im Jahr 2015 zweifellos die Übernahme der Deutsche Office war, haben wir auch unser Tagesgeschäft erfolgreich fortgeführt und unser Portfolio gemanagt. 2015 war erneut ein erfolgreiches Vermietungsjahr, in dem neue Mietverträge für rund 56.000 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen effektiven Miete von EUR 9,87 pro m<sup>2</sup> für eine durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 7,5 Jahren begannen. Diese neuen Mietverträge sichern EUR 56 Mio. zukünftiger Einnahmen für das Unternehmen.

Wir haben auch die starke Dynamik auf dem Investmentmarkt genutzt und sieben Immobilien verkauft. Den Münchener Markt haben wir mit dem Verkauf unserer drei dort gelegenen Objekte plangemäß verlassen, nachdem wir sie hauptsächlich für eine zukünftige Nutzung als Wohnimmobilien repositioniert haben. Die Verkäufe erfolgten zu einem durchschnittlichen Buchgewinn von 12,7 % verglichen mit dem Buchwert zum 31. Dezember 2014 und generierten damit einen Gewinn von EUR 14,1 Mio. Die Gesamtrendite (interne Verzinsung vor Fremdkapitaleinsatz) über die gesamte Haltedauer der einzelnen Objekte reichte von 15,6 % für eine Projektentwicklung in Ditzingen bis zu 0,8 % auf ein Gebäude in der ostdeutschen Stadt Magdeburg. Der Gesamtgewinn dieser Objekte (vor Fremdkapitaleinsatz) erreichte EUR 44,3 Mio. und die durchschnittliche Gesamtrendite lag mit 4,6 % etwas unter unserer üblichen Zielrendite. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die im vergangenen Jahr verkauften Immobilien (mit Ausnahme des Entwicklungsprojekts) im Hoch des Marktes 2007 gekauft wurden, ist das Ergebnis dennoch zufriedenstellend, zumal eine Renditebetrachtung unter Berücksichtigung von Fremdkapitaleffekten zu Renditen von über 8 % führt.

Bedingt durch unsere Vermietungserfolge und den Verkauf von Leerstand sank die Leerstandsquote im „historischen“ alstria-Portfolio von 12,6 % auf 10,4 %. Mit Blick auf das neue, größere Unternehmen konnte die EPRA-Leerstandsquote von 14,3 % zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Transaktion auf 11,2 % zum Berichtsstichtag reduziert werden, was auch ein Beleg für die Stärke des kombinierten Portfolios ist.

Trotz des volatilen Umfeldes an den Finanzmärkten blicken wir mit Zuversicht in das Jahr 2016 und freuen uns auf den kontinuierlichen Dialog. Wir erwarten einen Umsatz in Höhe von 200 Mio. und unser operatives Ergebnis (FFO) sollte EUR 115 Mio. erreichen. Die erhöhte Effizienz der kombinierten Gruppe wird bereits im laufenden Jahr Früchte tragen und alstrias Cashflow-Profil deutlich verbessern. Im Vergleich zum Pro-forma-FFO je Aktie von EUR 0,68 im Jahr 2015 erwarten wir für das Jahr 2016 eine Steigerung um 10 % auf EUR 0,75.

*Mit freundlichen Grüßen*



**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

## GESCHÄFTSMODELL

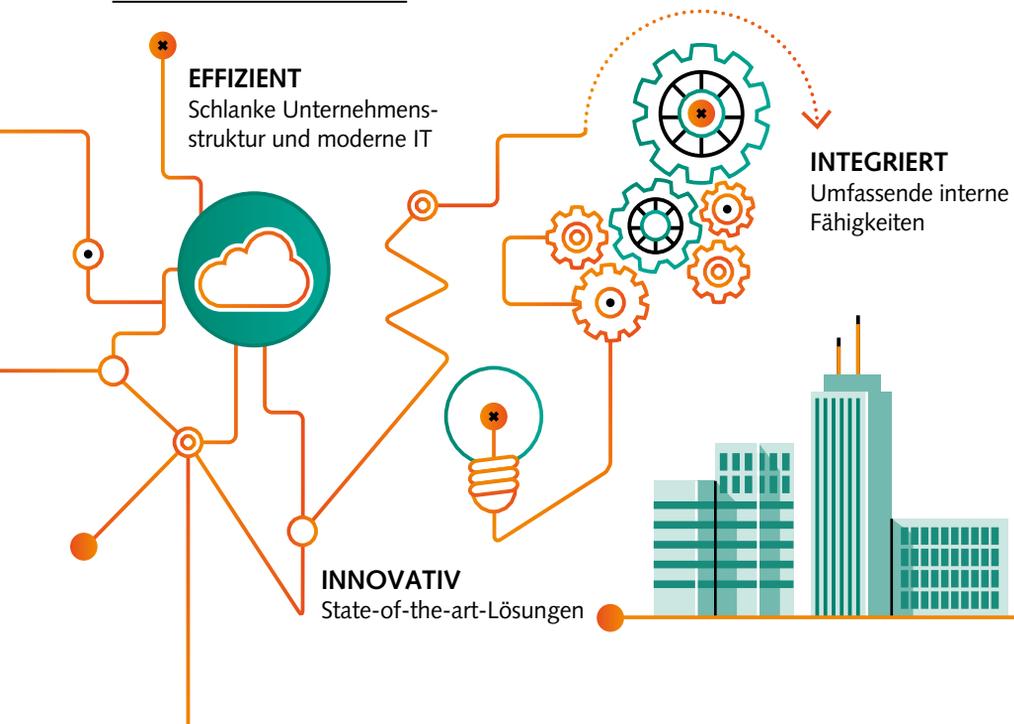
### UNSER ÜBERGEORDNETES ZIEL

Wir schaffen und managen effiziente Büroflächen mit dauerhafter Attraktivität für unsere Mieter. Für unsere Aktionäre streben wir die Erwirtschaftung überdurchschnittlicher, risikogerechter und nachhaltiger Erträge an.

### UNSER GESCHÄFTSMODELL

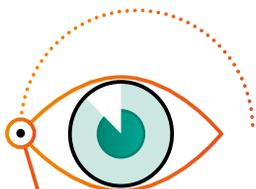
Wir kaufen und managen Büroimmobilien in Deutschland. Als langfristig orientierter Bestandshalter konzentrieren wir uns auf den Ausbau und das aktive Management des Immobilienportfolios. Wir verfügen über eine voll integrierte operative Plattform und bewirtschaften unsere Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus. Enge Beziehungen zu unseren Mietern, ein hohes Maß an gesellschaftlicher Verantwortung und engagierte Mitarbeiter sichern unsere Ertragsbasis. Für unsere Aktionäre führt dieser Ansatz zu stabilen, kalkulierbaren Erträgen und risikogerechten Renditen. Wir begrenzen Risiken und ergreifen konsequent unsere Chancen. Durch das aktive Asset Management unseres Immobilienportfolios und eine ausgewogene Finanzierungsstruktur sichern wir unsere Bilanzqualität, minimieren die Volatilität unserer Erträge und optimieren das Risiko-Renditeprofil des Unternehmens. Unsere Investitionspolitik ist der jeweiligen Marktsituation angepasst, um die besten Ertragspotenziale zu heben und zukünftige Cashflows zu sichern. Wir verlassen uns nicht auf den Markt, wenn es um das Wachstum unserer Ergebnisse geht. Wir sind in erster Linie Immobilienleute und fest davon überzeugt, dass nur durch harte Arbeit an den Immobilien echtes Wachstum für unser Unternehmen und seine Aktionäre erzielt werden kann.

## ALSTRIAS STÄRKEN



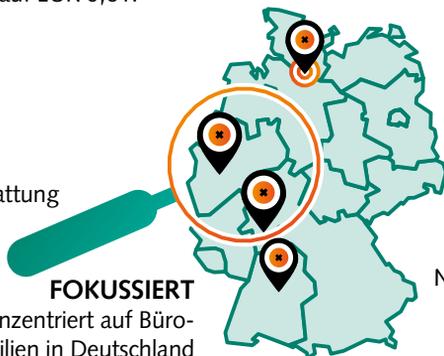
## ZIELE UND ERFOLGE

- SUBSTANZIELLES UNTERNEHMENSWACHSTUM**  
In der zweiten Hälfte des Jahres 2015 erwarben wir die DO Deutsche Office AG und verdoppelten damit die Größe unseres Unternehmens. Die Transaktion wurde als reine Aktien-Transaktion strukturiert, ist neutral im Hinblick auf den Nettosubstanzwert je Aktie und generiert zukünftig erhebliche Zuwächse für den operativen Gewinn je Aktie.
- INVESTMENT-GRADE-RATING UND PLATZIERUNG UNSERER ERSTEN UNTERNEHMENSANLEIHE**  
Nach der Vergabe eines BBB Investment-Grade-Ratings durch Standard & Poor's an alstria emittierten wir unsere erste Unternehmensanleihe, um unsere Finanzierungsstruktur zu optimieren und unsere Fremdkapitalkosten zu senken.
- WEITERE STRAFFUNG DES PORTFOLIOS**  
Angesichts des hohen Preisniveaus im deutschen Büroimmobilienmarkt haben wir unser Portfolio in den vergangenen 12 Monaten weiter gestrafft. Wir verkauften sieben alstria-Gebäude im Gesamtwert von EUR 125,8 Mio. und erwarben (zusätzlich zum Portfolio der Deutsche Office) zwei Immobilien für EUR 49,6 Mio. Die Reallokation des investierten Kapitals verbessert die Qualität unseres Portfolios.
- ERFOLGREICHE VERMIETUNGSAKTIVITÄTEN**  
Das kombinierte Portfolio wies zum Jahresanfang 2015 eine pro-forma Leerstandsquote von 14,5 % auf (alstria: 12,6 %, Deutsche Office: 16,4 %). Durch eine erfolgreiche Vermietung (Abschluss neuer Mietverträge für eine Fläche von 76,300 m<sup>2</sup>) und den Verkauf von Immobilien mit Leerständen (30,600 m<sup>2</sup>) reduzierten wir die kombinierte Leerstandsrate zum 31. Dezember 2015 auf 11,8 %. Die kombinierte EPRA-Leerstandsquote lag bei 11,2 %.
- SICHERUNG VON BILANZQUALITÄT UND ERTRAGSKRAFT**  
Trotz eines höheren Verschuldungsgrades der Deutsche Office hielten wir unseren Nettoverschuldungsgrad bei 49,3 % und die REIT-Eigenkapitalquote bei 49,4 %. Mittelfristig wollen wir unseren Nettoverschuldungsgrad weiter auf rund 45 % senken. Der EPRA-NAV pro Aktie war auf konsolidierter Basis mit EUR 10,91 in etwa stabil zum Vorjahr und der operative Gewinn (FFO) je Aktie stieg leicht auf EUR 0,61.



### **TRANSPARENT**

Offene Berichterstattung auf hohem Niveau



### **FOKUSSIERT**

Konzentriert auf Büroimmobilien in Deutschland



### **VOR ORT**

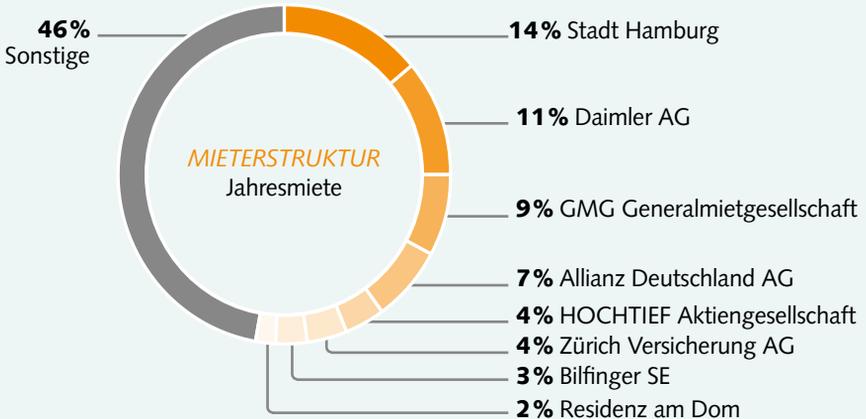
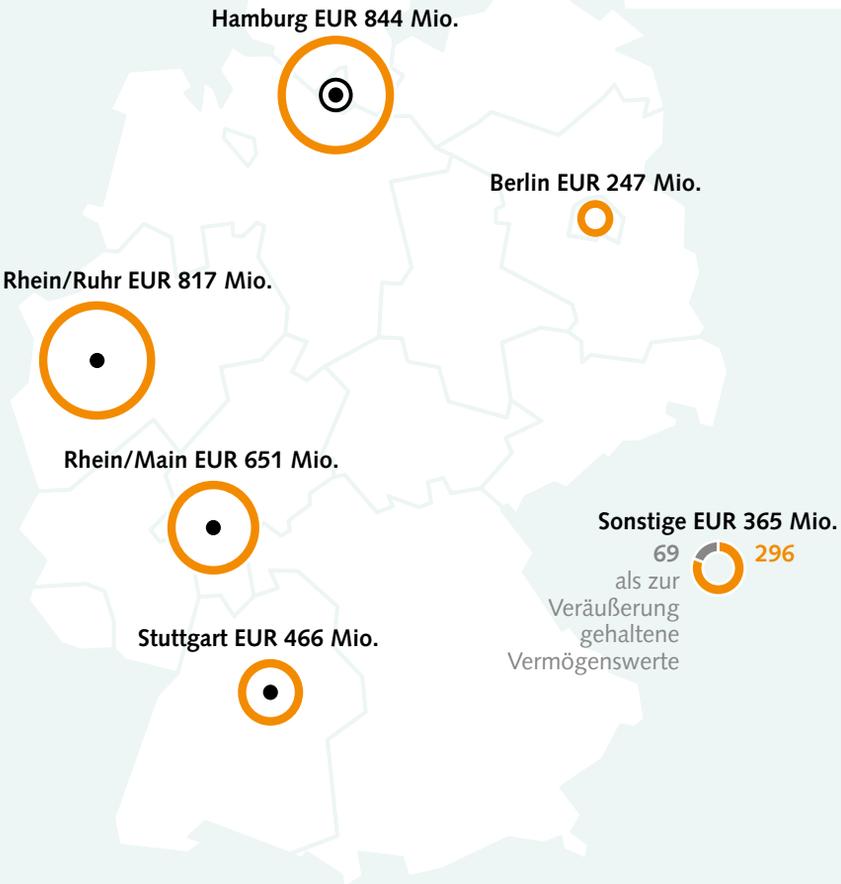
Nah an den Immobilien und ihren Mietern

## KERNDATEN DES PORTFOLIOS

### INVESTITIONSTANDORTE UND PORTFOLIOVOLUMEN

zum 31. Dezember 2015

-  Hauptsitz
-  Bürostandorte
-  Portfoliovolumen



## PORTFOLIOKENNZAHLEN<sup>1)</sup>

	31.12.2015	31.12.2014
Anzahl der Gebäude	120	74
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mio.)	3.296	1.652
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	208,3	99,7
Bewertungsrendite (in %)	6,3	6,0
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.724.100	875.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	11,8	12,6
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	5,2	6,8
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	1.912	1.887
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR/Monat)	11,5	10,9

<sup>1)</sup> Ohne Joint Venture und vorausbezahlte Immobilien.

## VERÄNDERUNG DES PORTFOLIOS

	in TEUR
<b>Investment Properties zum 31.12.2014</b>	<b>1.645.840</b>
+ Transaktionen	1.628.207
davon: Immobilienwerte der Deutsche Office zum 31.12.1014	1.780.660
davon: Akquisitionen (alstria-Portfolio)	12.710
davon: Verkäufe (alstria-Portfolio)	-53.575
davon: Als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-53.245
davon: Akquisitionen (DO-Portfolio)	29.102
davon: Verkäufe (DO-Portfolio)	-87.445
+ Investitionen	27.814
davon: alstria Entwicklungsobjekte	11.652
davon: alstria Investment-Portfolio	11.733
davon: Deutsche Office Investment-Portfolio	4.429
+ Bewertungsergebnis	-4.192
davon: alstria Entwicklungsprojekte <sup>1)</sup>	-3.638
davon: alstria Investment-Portfolio	9.085
davon: Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten 2015	-1.210
davon: Anpassung DO-Portfolioinvestitionen	-4.429
davon: Abschreibung auf DO-Portfolio nach Erstkonsolidierung	-4.000
Abschreibung auf DO-Portfolio vor Erstkonsolidierung	-77.108
<b>= Investment Properties zum 31.12.2015</b>	<b>3.220.561</b>
+ Vorausbezahlte Immobilien	39.906
<b>= Angepasste Investment Properties zum 31.12.2015</b>	<b>3.260.467</b>
+ Als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	69.143
davon: Buchwert zum Verkaufszeitpunkt	51.100
davon: Investitionen 2015	9.150
davon: Buchgewinn	8.893
+ Beizulegender Wert von eigen genutzten Immobilien zum 31.12.2015	5.829
<b>= Gesamtportfolio (ohne Joint Venture) zum 31.12.2015 (A)</b>	<b>3.335.439</b>
<b>Marktwert Joint Venture<sup>2)</sup> zum 31.12.2014</b>	<b>51.450</b>
+ Bewertungsergebnis	1.727
+ Investitionen	1.066
<b>= Marktwert Joint Venture<sup>2)</sup> zum 31.12.2015 (B)</b>	<b>54.243</b>
<b>Wert des Gesamtportfolios zum 31.12.2015 (A+B)</b>	<b>3.389.682</b>

<sup>1)</sup> Gebäude des Entwicklungsportfolios zum 31.12.2014 und 31.12.2015.

<sup>2)</sup> Joint Venture zum Anteil von 49 %.



# 2

## PORTFOLIO MANAGEMENT

Hofmannstraße 51, München



## VERMIETUNGSMANAGEMENT

### UNSER ANSATZ

*Wir erwarten in absehbarer Zeit kein marktgetriebenes Wachstum für Büromieten in Deutschland. Aus diesem einfachen Grund reichen nur Geld und eine Excel-Tabelle nicht aus, um auf dem deutschen Markt erfolgreich zu sein. Man benötigt zudem vor allem Immobilienkompetenz und eine funktionierende operative Plattform. In den vergangenen Jahren hat alstria starke operative Fähigkeiten aufgebaut, auf deren Basis wir unser Immobilienportfolio aktiv bewirtschaften. Unser Real-Estate-Operations-Team, das rund als 50 % unserer Mitarbeiter umfasst, unterhält enge Beziehungen zu unseren Mietern und kümmert sich um die Gebäude in unserem Portfolio. Unsere Immobilienkompetenz versetzt uns auch in die Lage, für Teile des Portfolios gezielt Immobilienrisiken einzugehen, d.h. leer stehende Flächen zu erwerben und anschließend zu vermieten oder Gebäude aktiv zu repositionieren. Diese Strategie ermöglicht es uns, organisches Mietwachstum in einem wachstumsschwachen Marktumfeld zu generieren und damit Mehrwert für unser Unternehmen und seine Aktionäre zu schaffen.*

#### UNSERE ZIELE

- › Aufbau und Pflege langfristiger Beziehungen zu unseren Mietern
- › Maximierung der Mieteinnahmen des Portfolios über die lange Frist
- › Reduktion des Leerstands im Portfolio

#### UNSERE ERFOLGE 2015

- › 76.300 m<sup>2</sup> Neuvermietungen
- › 101.000 m<sup>2</sup> Mietvertragsverlängerungen
- › Reduzierung der Leerstandsquote um 3,1 Prozentpunkte

11,2 %  
EPRA-  
LEERSTANDSRATE

101.000 m<sup>2</sup>  
VERLÄNGERUNG VON  
MIETVERTRÄGEN\*

\*Pro-forma alstria und Deutsche Office.

### ERFOLGREICHES VERMIETUNGSGESCHÄFT

Wir begannen das Jahr 2015 mit einer Gesamtleerstandsrate von 12,6 %. Die EPRA-Leerstandsquote, die den Leerstand von Entwicklungsprojekten ausklammert, lag am 1. Januar 2015 bei 11,0 %. Im alstria-Portfolio konnten wir die Leerstandsquote bis zum Jahresende 2015 auf 10,4 % abbauen. Wir haben die guten Vermietungsmärkte in Deutschland genutzt und neue Mietverträge\* für eine Gesamtmietfläche von 34.300 m<sup>2</sup> und Mietvertragsverlängerungen für eine Fläche von 34.200 m<sup>2</sup> unterzeichnet. Wesentliche Vermietungserfolge waren die Unterzeichnung eines 11-Jahres-Mietvertrags für 4.800 m<sup>2</sup> Büro- und Nutzfläche in unserem Gebäude in der Darwinstraße 14–18 in Berlin sowie die Reduzierung der Leerstände in unserem Gebäude in der Hofmannstraße 51 in München durch die Anmietung von zusätzlichen 1.700 m<sup>2</sup> Bürofläche durch die bestehenden Mieter. Auch unser Team in Düsseldorf erzielte mit der Unterzeichnung langfristiger Mietverträge in unserem Bamler Servicepark in Essen (2.500 m<sup>2</sup>) und in unserem Gebäude in der Elisabethstraße 5–11 in Düsseldorf (2.000 m<sup>2</sup>) substanzielle Vermietungserfolge. Neben den Neuvermietungen profitierte die Leerstandsquote auch vom Verkauf leer stehender Gebäude in München.

### EPRA-LEERSTANDSQOTE SANK AUF 11,2 %

Das Portfolio der Deutsche Office wies zum Jahresbeginn 2015 eine Leerstandsrate von 16,4 % auf und profitierte im Jahresverlauf ebenfalls von einem guten Vermietungsgeschäft (42.000 m<sup>2</sup> Neuvermietungen und 66.800 m<sup>2</sup> Mietvertragsverlängerungen). Zum 31. Dezember 2015 lag die Leerstandsquote des konsolidierten Portfolio bei 11,8 % (ohne als zur Veräußerung gehaltene Immobilien). Da die akquirierten Gebäude von guter Qualität sind und sich in Regionen mit liquiden Vermietungsmärkten befinden, sind wir optimistisch, den Leerstand in den kommenden Monaten weiter reduzieren zu können. Die Reduktion akquirierten Leerstands war für uns in den vergangenen Jahren stets eine Quelle für internes Wachstum.

Von unseren 198.300 m<sup>2</sup> Leerstand (ohne als zur Veräußerung gehaltene Immobilien) repräsentierten 27.700 m<sup>2</sup> Leerstand in unseren Entwicklungsobjekten. Nach EPRA-Standards lag die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2015 dementsprechend bei 11,2 % (11,0 % zum 31. Dezember 2014 im „historischen“ alstria-Portfolio).

76.300 | m<sup>2</sup>  
NEUE  
MIETVERTRÄGE\*

\*Vermietung von Leerstandsflächen (pro-forma alstria und Deutsche Office).

## ENTWICKLUNG DES LEERSTANDS

Investment Properties		in m <sup>2</sup>	Leerstand <sup>1)</sup> in %
<b>Vermietbare Fläche – 01.01.2015</b>	<b>(A)</b>	<b>875.100</b>	
<b>Leerstandsfläche – 01.01.2015</b>	<b>(B)</b>	<b>110.500</b>	<b>12,6 (B/A)</b>
+ Akquirierte Fläche		925.800	
davon: Deutsche Office (zum 31.12.2014)		898.700	
– Verkaufte Fläche <sup>2)</sup>		–114.100	
+ Netto-Neubaufäche		600	
– Flächenkorrekturen		–2.500	
<b>Vermietbare Fläche – 31.12.2015</b>	<b>(C)</b>	<b>1.684.900</b>	
+ Akquirierter Leerstand		147.400	
davon: Deutsche Office (zum 31.12.2014)		147.400	
– Verkaufter Leerstand		–30.600	
+ Mietausläufe		148.300	
– Erneuerung von Mietverträgen		–101.000	
– Neue Mietverträge		–76.300	
<b>= Leerstandsfläche – 31.12.2015</b>	<b>(D)</b>	<b>198.300</b>	<b>11,8 (D/C)</b>
davon Leerstand in Entwicklungsprojekten		27.700	
<b>EPRA-Leerstandsquote<sup>3)</sup></b>			<b>11,2</b>



<sup>1)</sup> Ohne Joint Venture.

<sup>2)</sup> Inklusive zur Veräußerung gehaltener Immobilien zum 31.12.2015.

<sup>3)</sup> Berechnung siehe Tabelle 7 auf Seite 115.

## EFFEKTIVE MIETE BEI NEUVERMIETUNGEN VON EUR 9,87 PRO m<sup>2</sup>

Im Jahr 2015 begannen neue Mietverträge für insgesamt 55.900 m<sup>2</sup> Büro- und Einzelhandelsflächen. Die gewichtete durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für die neuen Mietverträge betrug EUR 11,55 und die gewichtete durchschnittliche Mietdauer (WAULT) belief sich auf 7,5 Jahre. Die hieraus resultierenden zukünftigen Mieteinnahmen belaufen sich damit auf EUR 56 Mio. Die Kosten für die neuen Mietverträge summieren sich auf EUR 1,68 pro m<sup>2</sup>, bestehend aus Kosten für die Ausstattung der Flächen entsprechend den Mieterbedürfnissen (Mieterausbau), Maklergebühren und mietfreien Zeiten. Die effektive Miete pro m<sup>2</sup> auf die im Jahr 2015 begonnenen Neuvermietungen belief sich somit auf EUR 9,87. Der Rückgang gegenüber 2014 ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass wir im Vorjahr substanzzielte Mietverträge für eine erstklassige Einzelhandelsimmobilie in der Hamburger Innenstadt (Kaisergalerie) abschließen konnten, welche erhebliche positive Effekte auf unsere effektive Miete hatten.

**56**

EUR Mio.  
ZUKÜNFTIGE  
MIETEN

**9,87**

EUR pro m<sup>2</sup>  
EFFEKTIVE  
MIETE

### GEWICHTETE EFFEKTIVE DURCHSCHNITTSMIETE

je m <sup>2</sup> in EUR (Neuvermietungen alstria-Portfolio)	2015	2014	2013
Basismiete	11,55	14,84	10,93
Mieterausbauten	-1,28	-1,10	-1,22
Maklergebühren	-0,08	-0,19	-0,20
Mietfreie Zeit	-0,32	-0,15	-0,52
<b>Effektive Miete</b>	<b>9,87</b>	<b>13,40</b>	<b>8,99</b>
<b>Gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit (Jahre)</b>	<b>7,5</b>	<b>11,1</b>	<b>7,4</b>

### VERÄNDERUNG VERTRAGSMIETEN (1 JAHRES-PERIODE)

	in TEUR	in %
<b>Vertragsmiete zum 31.12.2014</b>	<b>99.652</b>	<b>100,0</b>
Transaktionen (31.12.2014–31.12.2015)	107.760	108,1
Deutsche Office-Portfolio	110.787	
Akquisitionen von Einzelimmobilien (alstria)	749	
Verkäufe von Einzelimmobilien (alstria)	-3.776	
Veränderung auf vergleichbarer Portfoliobasis (31.12.2014–31.12.2015)	860	0,9
Investmentportfolio–Neuvermietungen und Mietsteigerungen	2.813	
Investmentportfolio–Mietvertragsausläufe und Mietminderungen	-1.658	
Entwicklungsprojekte <sup>1)</sup> –Mietsteigerungen	325	
Entwicklungsprojekte <sup>1)</sup> –Entmietungen	-620	
<b>Vertragsmiete zum 31.12.2015</b>	<b>208.272</b>	<b>209,0</b>

<sup>1)</sup> Entwicklungenprojekte des Jahres 2015.

### VERÄNDERUNG VERTRAGSMIETEN (2 JAHRES-PERIODE)

	in TEUR	in %
<b>Vertragsmiete zum 31.12.2013</b>	<b>106.660</b>	<b>100</b>
Transaktionen (31.12.2013–31.12.2015)	104.108	97,6
Deutsche Office-Portfolio	110.787	
Akquisitionen von Einzelimmobilien (alstria)	3.270	
Verkäufe von Einzelimmobilien (alstria)	-9.949	
Veränderung auf vergleichbarer Portfoliobasis <sup>1)</sup> (31.12.2013–31.12.2015)	-2.496	-2,3
Investmentportfolio–Neuvermietungen und Mietsteigerungen	2.298	
Investmentportfolio–Mietvertragsausläufe und Mietminderungen	-5.925	
Entwicklungsprojekte <sup>2)</sup> –Mietsteigerungen	2.083	
Entwicklungsprojekte <sup>2)</sup> –Entmietungen	-952	
<b>Vertragsmiete zum 31.12.2015</b>	<b>208.272</b>	<b>195,3</b>

<sup>1)</sup> Entsprechend der EPRA-Empfehlung.

<sup>2)</sup> Entwicklungenprojekte der Jahre 2014 und 2015.

## TRANSAKTIONEN

### UNSER ANSATZ

*Der Kauf und Verkauf von Immobilien ist Teil unseres Kerngeschäfts. Wir kaufen chancenreiche Immobilien, vor allem in den großen und liquiden Büromärkten in Deutschland. Bevor Objekte angekauft werden, durchlaufen sie eine strenge Prüfung im Hinblick auf Chancen und Risiken, und unsere Preisdisziplin hat auch im aktuellen Niedrigzinsumfeld nicht nachgelassen. Unsere Immobilien müssen generell schon vor dem Einsatz von Fremdkapital ihre Zielrenditen erreichen und wir gehen nicht von marktinduzierten Preissteigerungen aus, denn die Büromieten werden unserer Einschätzung nach in absehbarer Zeit bestenfalls stabil bleiben. Wenn wir Immobilien erwerben, streben wir eine interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) von 6 % bis 12 % an, je nach individuellem Risiko der Immobilie. Das untere Ende unserer Zielrendite bezieht sich auf eine gut vermietete Immobilie in Innenstadtlage, das obere Ende der Spanne charakterisiert ein Gebäude in Stadtrandlage oder eine Immobilie mit einem kurzen Mietvertrag und möglichem Renovierungsbedarf.*

#### UNSERE ZIELE

- › Portfoliowachstum im Einklang mit unseren Akquisitionskriterien
- › Stetige Optimierung des Portfolios zur Effizienzsteigerung
- › Gewinnrealisierung bei reifen Gebäuden, die keine weiteren Wertsteigerungen erwarten lassen

#### UNSERE ERFOLGE 2015

- › Durch die Übernahme der Deutsche Office konnten wir die Größe unseres Portfolios nahezu verdoppeln
- › Das Portfolio wurde gestrafft, indem reife Immobilien sowie Gebäude, die nicht unseren Kernkriterien hinsichtlich der Lage oder Assetklasse entsprechen, verkauft wurden
- › Mit den Verkäufen realisierten wir substanzielle Buchgewinne, nachdem wir wertschaffende Asset Management- und Entwicklungsmaßnahmen realisiert hatten

### DEUTLICHES PORTFOLIOWACHSTUM IM JAHR 2015

Im Jahr 2015 konnten wir durch die Akquisition der Deutsche Office einen deutlichen Wachstumsschritt realisieren und unser Portfoliovolumen nahezu verdoppeln. Zum 31. Dezember 2015 bestand das Portfolio der Deutsche Office aus 49 Immobilien mit einer Mietfläche von 882.100 m<sup>2</sup>. Die Einzelheiten der Transaktion sind im Detail auf Seite 44–48 in diesem Bericht beschrieben. Aus der reinen Immobiliensicht entsprechen rund 85 % der Immobilien aus dem Portfolio der

Deutsche Office perfekt unseren Akquisitionskriterien in Bezug auf die Lage, die Anlageklasse, die Immobilienqualität und das Renditeprofil. Rund 12 % der erworbenen Immobilien (Investitionsvolumen von EUR 200 Mio.) entsprechen nicht unseren Anlagekriterien, vor allem weil es sich nicht um Büroimmobilien, sondern um Immobilien aus den Bereichen Logistik, Hotel und Pflegeheime handelt. Wir werden diese Immobilien im Laufe der kommenden 24 Monate optimieren und anschließend verkaufen.

### *STRAFFUNG DES PORTFOLIOS*

Auch das alstria-Portfolio haben wir im Laufe des Jahres 2015 weiter optimiert. Auf der einen Seite haben wir zwei Immobilien im Wert von EUR 50 Mio. akquiriert und damit unsere Kernmärkte Hamburg und Düsseldorf verstärkt. Mitte des Jahres kauften wir ein voll vermietetes, 5.700 m<sup>2</sup> umfassendes Bürogebäude in der Düsseldorfer Innenstadt zum Gesamtkaufpreis von EUR 11,6 Mio. Gegen Ende des Jahres verstärkten wir unser Hamburger Portfolio mit der Akquisition eines kleineren Gewerbeparks, den wir für EUR 38,0 Mio. erwarben. Die Immobilie weist eine Leerstandsquote von 26 % auf und generiert jährliche Mieteinnahmen in Höhe von EUR 2,3 Mio. Die Reduzierung des Leerstands bietet Chancen für eine weitere Verbesserung des Cashflows der Immobilie.

### *VERKAUF DER MÜNCHENER OBJEKTE*

Auf der anderen Seite verkauften wir im Jahr 2015 insgesamt sieben Gebäude aus dem alstria-Portfolio. Die Verkäufe erfolgten hauptsächlich, weil wir uns entschieden haben, uns aus Märkten zurückzuziehen, in denen uns die kritische Masse für ein effizientes Portfoliomanagement fehlt. Das gesamte Desinvestitionsvolumen belief sich im Jahr 2015 auf EUR 125,8 Mio. und wir erzielten dabei einen durchschnittlichen Gewinn von 12,7 % verglichen mit dem Buchwert zum 31. Dezember 2014. Substanzielle Gewinne realisierten wir aus dem Verkauf unserer Immobilien in München. Im Laufe des Jahres 2015 haben wir die drei Immobilien des alstria-Portfolios in der bayerischen Hauptstadt veräußert, da wir derzeit nicht erwarten, dort ein substanzielles Portfolio zu vernünftigen Preisen aufbauen zu können. Angesichts der hohen Preise verkauften wir unsere Immobilien in der Landshuter Allee 174, Hofmannstraße 51 und Arnulfstraße 150 für insgesamt EUR 74,9 Mio. und realisierten damit einen Buchgewinn in Höhe von 12,2 Mio. oder 19,5 % verglichen mit dem Buchwert zum 31. Dezember 2014. Darüber hinaus verkauften wir zwei Gebäude in Ditzingen, nachdem wir dort intensive Asset-Management- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt haben. Gleiches gilt für den Verkauf unserer Immobilie in der Emil-von-Behring-Straße 2 in Frankfurt, welche wir nach Abschluss eines langfristigen Mietvertrags zu attraktiven Konditionen verkaufen konnten. Der Verkauf unserer Immobilie in Magdeburg erfolgte aus Gründen der Effizienz, da das Management des Gebäudes zu kostenintensiv war. Die Gebäude wurden zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von EUR 1.660 und einer Rendite von 4,1 % verkauft, während die akquirierten Objekte einen Quadratmeterpreis von EUR 1,370 mit einer Rendite von 6,2 % aufwiesen.

### VERKÄUFE (EXKL. DEUTSCHE OFFICE)

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Jahresmiete (in TEUR)	Leerstand (in %)	Gewinn zum Buchwert 2014 (in %)
Hofmannstr. 51 <sup>1)</sup>	München	44.387	22.200	989	65	30,6
Arnulfstr. 150	München	16.500	5.900	–	100	12,6
Landshuter Allee 174 <sup>1)</sup>	München	14.000	7.200	72	93	0,0
Siemensstr. 31–33	Ditzingen	19.200	14.600	1.537	0	8,4
Dieselstr. 18 <sup>1)</sup>	Ditzingen	12.685	9.600	888	0	5,0
Emil-von-Behring-Str. 2	Frankfurt	12.800	8.800	998	0	1,1
Halberstädter Str. 17	Magdeburg	6.200	7.500	717	0	–4,6
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>125.772</b>	<b>75.800</b>	<b>5.201</b>	<b>35</b>	<b>12,7</b>

<sup>1)</sup> Als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert.

### AKQUISITIONEN (EXKL. DEUTSCHE OFFICE)

Adresse	Stadt	Kaufpreis <sup>1)</sup> (in TEUR)	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Jahresmiete (in TEUR)	Leerstand (in %)
Karlstr. 123-127	Düsseldorf	11.576	11.200	749	0
Gasstr. 18	Hamburg	38.000	25.100	2.336	26
<b>Gesamte Akquisitionen</b>		<b>49.576</b>	<b>36.300</b>	<b>3.085</b>	<b>18</b>

<sup>2)</sup> Exklusive Transaktionsnebenkosten.

### INTERNE RENDITE (VOR FREMDKAPITALEINSATZ) DER VERKAUFTEN OBJEKTE LAG BEI 4,6 %

Wir messen die Performance unserer Immobilien anhand der internen Verzinsung (vor Fremdkapitaleinsatz) über die gesamte Haltedauer des Objekts. Die im Jahr 2015 verkauften Gebäude generierten entsprechend einen Gewinn in Höhe von EUR 44,3 Mio. und erreichten eine interne Verzinsung von 4,6 %. Die Gesamtperformance der verkauften Objekte entsprach damit nicht unserer Zielrendite und lag unter den in den Vorjahren erzielten Renditen. Ursächlich hierfür ist in erster Linie die Tatsache, dass die im Jahr 2015 veräußerten Objekte auf dem Höhepunkt des Marktes im Jahr 2007 akquiriert wurden.

### ERWIRTSCHAFTETE RENDITEN

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR)	Halte- dauer (in TEUR)	Gesamte Mietei- nahmen (in TEUR)	Investi- tionen (in TEUR)	Verkaufs- preis (in TEUR)	Ren- dite <sup>1)</sup> (in %)	Gewinne (in %)
Hofmannstr. 51	München	41.764	2007–15	21.009	782	44.387	6,2	22.850
Arnulfstr. 150	München	16.259	2007–15	8.074	12	16.500	6,6	8.303
Landshuter Allee 174	München	11.796	2007–15	3.071	1.849	14.000	3,2	3.426
Siemensstr. 31–33	Ditzingen	28.620	2007–15	15.607	748	19.200	2,7	5.439
Dieselstr. 18	Ditzingen	3.100	2014–15	0	8.986	12.685	15,6	599
Emil-v.-Behring-Str. 2	Frankfurt	15.370	2007–15	9.254	3.696	12.800	2,9	2.988
Halberstädter Str. 17	Magdeburg	10.417	2007–15	5.133	268	6.200	0,8	648
<b>Gesamt</b>		<b>127,325</b>		<b>62.148</b>	<b>16.342</b>	<b>125.772</b>	<b>4,6</b>	<b>44.253</b>

<sup>1)</sup> Inklusive 6 % Transaktionskosten und 5 % Grundstücksbetriebskosten.

## INVESTITIONEN

### UNSER ANSATZ

Als langfristig orientierter Investor halten wir unsere Gebäude über deren gesamten Lebenszyklus. Deshalb investieren wir kontinuierlich in unsere Immobilien, um die Qualität des Portfolios zu erhalten. Wir führen dabei auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durch, denn jedes Gebäude benötigt zu einem bestimmten Zeitpunkt in seinem Lebenszyklus substanzielle Entwicklungsmaßnahmen, die ihm eine neue Lebensphase ermöglichen. In den vergangenen Jahren haben wir interne Kapazitäten aufgebaut, um auch anspruchsvolle Entwicklungsprojekte durchzuführen. Zu jedem Zeitpunkt haben wir eine Reihe von Gebäuden im Entwicklungsprozess, d.h. Immobilien aus unserem Bestand durchlaufen einen umfassenden Modernisierungsprozess. Auf der Grundlage unseres umfassenden Immobilienswissens und unserer lokalen Expertise sind wir in der Lage, das Entwicklungsrisiko zu tragen, was in der Regel anschließend mit einem Entwicklungsgewinn belohnt wird.

### UNSERE ZIELE

- › Erhaltung der Gebäudequalität im Laufe der Zeit
- › Wertsteigerung der Objekte durch gezielte Investitionen
- › Unterstützung des Vermietungsprozesses durch Ausbaumaßnahmen entsprechend der Mieteranforderungen

### UNSERE ERFOLGE 2015

- › Unsere Entwicklungsprojekte kamen planmäßig voran
- › Teilweise Vorbereitung der Konversion von Büros in Wohnungen
- › Erfolgreiche Vermietungsaktivitäten durch bedarfsgerechte Mieterausbauten

38,4

EUR Mio.  
INVESTITIONEN  
IN 2015

65.100

m<sup>2</sup>  
ENTWICKLUNGS-  
PROJEKTE

**ENTWICKLUNGSPROJEKTE VERLIEFEN PLANGEMÄSS**

Im Jahr 2015 haben wir unsere Entwicklungsprojekte planmäßig fortgeführt. Wir arbeiten derzeit an fünf Projekten, die eine Gesamtmietsfläche von 65.100 m<sup>2</sup> umfassen. Dabei wurden die alstria-Entwicklungsprojekte zum Jahresende um drei Projekte aus dem Deutsche-Office-Portfolio ergänzt. Unser Hauptprojekt ist derzeit die umfassende Modernisierung des 30 Jahre alten Wehrhahn-Centers in der Düsseldorfer Innenstadt, welches wir im Jahr 2012 erwarben. Das 23.200 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Bürogebäude wird ab Mitte 2016 einer Kernsanierung unterzogen. Diese umfasst eine komplette Umstrukturierung der Büro- und Einzelhandelsflächen, die Installation einer neuen Fassade und eine mögliche Nutzung der verfügbaren Grundstücksflächen hinter dem Gebäude für Wohnzwecke. Alles in allem planen wir in den kommenden zwei Jahren rund EUR 33 Mio. in das Gebäude zu investieren. Unser zweitgrößtes Projekt im derzeitigen Entwicklungsportfolio ist das Mundsburg-Center in Hamburg. Hier modernisieren wir rund 12.400 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Nach zwei Jahren intensiver Arbeit ist das Projekt fast fertig und die Immobilie voll vermietet. Ein weiteres vielversprechendes Projekt wird derzeit in unserem Gebäude Harburger Ring 17 in Hamburg durchgeführt, wo wir eine gemischt genutzte Immobilie (Büro- und Wohnflächen) durchgreifend sanieren. Das Projekt entwickelt sich planmäßig und wird eine attraktive Rendite auf die Investitionskosten erzielen. Die Projekte in der Max-Eyth-Straße 2 in Dortmund und der Wandsbeker Chaussee 220 in Hamburg sind noch in der Planungsphase. Für das letztere Projekt versuchen wir derzeit eine Baugenehmigung für eine Umwandlung in Wohnungen zu bekommen, um das Gebäude seiner optimalen Nutzung zuzuführen.

**ENTWICKLUNGSPROJEKTE**

Adresse	Stadt	Status	Kaufpreis <sup>1)</sup> (in TEUR)	Gesamte Mieteinnahmen <sup>1)</sup> (in TEUR)
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	im Bau	29.400	9.100
Hamburger Straße 1–15 (Center)	Hamburg	im Bau	17.600	14.500
Harburger Ring 17	Hamburg	im Bau	3.400	2.000
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	in Planung	7.800	400
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	in Planung	5.700	3.000
Mergenthaler Allee 45–47 <sup>2)</sup>	Eschborn	in Planung	11.900	n/a
Eschersheimer Landstraße 55 <sup>2)</sup>	Frankfurt	in Planung	27.300	n/a
Stiftsplatz 5 <sup>2)</sup>	Kaiserslautern	in Planung	11.900	n/a
<b>Gesamt</b>			<b>115.000</b>	<b>29.000</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Transaktionskosten von 6 % und Grundstücksbetriebskosten von 5 %.

<sup>2)</sup> Im Jahr 2015 hinzugefügte Entwicklungsprojekte.

### SUBSTANZIELLE INVESTITIONEN IN DAS PORTFOLIO

Die Gesamtaufwendungen für wesentliche und wertsteigernde Investitionsmaßnahmen beliefen sich im Jahr 2015 auf EUR 20,8 Mio. Dieser Betrag schwankt von Jahr zu Jahr, weil er von den durchgeführten Projekten selbst und der Position in ihrem jeweiligen Lebenszyklus abhängt. Neben unseren Ausgaben für Entwicklungsprojekte setzen wir Geld im Zusammenhang mit Neuvermietungen ein. Investitionen im Zusammenhang mit dem Abschluss neuer Mietverträge beliefen sich 2015 auf EUR 11,7 Mio. und waren höher als ein Jahr zuvor. Der größte Teil der aktivierten Ausgaben stand im Zusammenhang mit Mieterausbauten (EUR 9,6 Mio.) und Maklergebühren (EUR 0,7 Mio.). Desweiteren haben wir Unterhaltungsinvestitionen für unsere Gebäude durchgeführt. Hierunter fallen kleinere Umbauten (EUR 4,3 Mio.) und laufende Reparaturen (EUR 1,6 Mio.), die in unserer Gewinn- und Verlustrechnung sowie unserem operativen Gewinn (FFO) berücksichtigt sind.

### INVESTITIONSKATEGORIEN

in TEUR	2015	2014	2013	2012
Entwicklungsprojekte	20.802	23.782	6.520	9.072
davon: Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände	9.150	–	–	–
Vermietung	11.733	9.452	7.963	3.795
davon: Mieterausbauten	9.582	6.191	4.684	2.239
davon: Maklergebühren	744	2.011	391	834
davon: Aktivierte Zinsen	–	–	–	–
davon: Sonstiges	1.407	1.250	2.888	722
Instandhaltung und Modernisierung <sup>1)</sup>	4.280	5.156	5.218	4.900
Laufende Reparaturen <sup>1)</sup>	1.605	1.656	1.253	1.203
<b>Gesamt</b>	<b>38.420</b>	<b>40.046</b>	<b>20.954</b>	<b>18.970</b>

<sup>1)</sup> Enthalten in der GuV – Rechnung / FFO.

Bisherige Investitionen (in TEUR)	Buchwert zum 31.12.2014 <sup>2)</sup> (in TEUR)	Kommende Investitionen (in TEUR)	Gesamte Investitionen (in TEUR)	Gesamte Kosten (in TEUR)	Geschätzte Miete (in TEUR)
500	32.300	32.500	33.000	62.400	4.640
7.900	32.400	3.300	11.200	28.800	2.543
900	3.000	3.300	4.200	7.600	454
100	3.800	n/a	n/a	n/a	n/a
–	3.300	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	11.900	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	27.300	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	11.900	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>9.400</b>	<b>125.900</b>	<b>39.100</b>	<b>48.400</b>	<b>98.800</b>	<b>7.637</b>

## BEWERTUNG

### ABWERTUNG DES PORTFOLIOS DER DEUTSCHE OFFICE IM RAHMEN DER ERWARTUNGEN

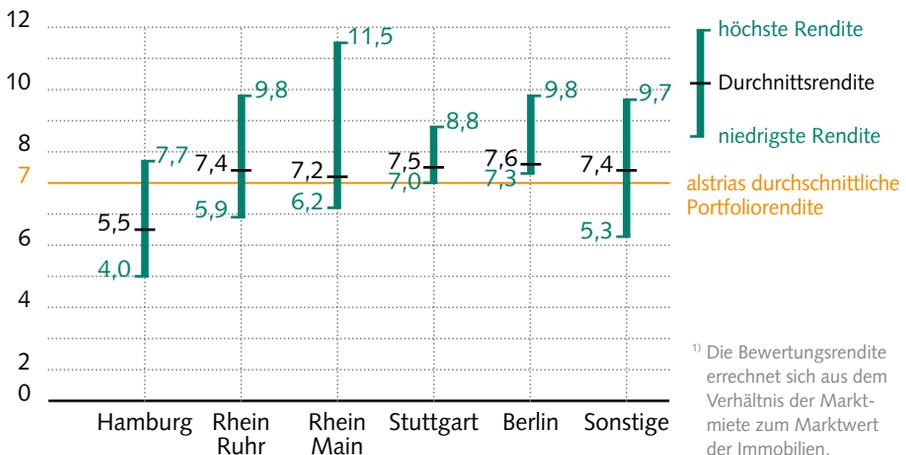
Mindestens einmal im Jahr wird unser gesamtes Portfolio extern von Colliers International bewertet (Bewertungsbericht siehe Seite 80–93). Das Portfolio der Deutsche Office wurde von CBRE bewertet (Bewertungsbericht siehe Seite 94–108).

Für das alstria-Portfolio führte die jährliche Neubewertung 2015 zu einer Aufwertung von insgesamt EUR 4,2 Mio. (EUR 5,9 Mio. inklusive Joint Venture). Bedeutende Bewertungsgewinne erzielten insbesondere diejenigen Objekte, in die substanziiell investiert wurde. Bewertungsverluste erfuhr insbesondere Gebäude mit kürzeren Mietverträgen. Marktgetriebene Renditekompressionen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf unsere Bewertungsniveaus. Das Portfolio der Deutsche Office erfuhr eine Gesamtabwertung um EUR 81 Mio., welche im Rahmen des Abwertungsbetrags lag, der mit der Vorlage des öffentlichen Übernahmeangebots im Juni 2015 angekündigt wurde. Die Abwertung des Deutsche Office-Portfolio konzentrierte sich auf Immobilien in der Rhein-Main-Region und in Berlin und reflektiert eine vorsichtigere Erwartung zukünftig erzielbarer Mieten in diesen Regionen.

Die folgende Grafik zeigt die Bewertungsrenditen in alstrias Portfolio (einschließlich der Gebäude der Deutsche Office, exklusive Entwicklungsprojekte). Die Säulen stellen die Bandbreite zwischen dem Gebäude mit der niedrigsten Bewertungsrendite und dem Gebäude mit der höchsten Bewertungsrendite in der jeweiligen Region dar. Die Kennzeichnung innerhalb der Bandbreite kennzeichnet die durchschnittliche Bewertungsrendite im jeweiligen lokalen Portfolio. Das untere Ende der Bewertungsrendite repräsentiert üblicherweise Gebäude mit längerfristigen Mietverträgen und das höhere Ende des Bereichs charakterisiert die Bewertung von Immobilien mit kürzeren Mietverträgen in der jeweiligen Region.

### BANDBREITE DER BEWERTUNGSRENDITEN<sup>1)</sup> IM PORTFOLIO zum 31. Dezember 2015

in %





**HÖCHSTE RENDITE**  
**IM PORTFOLIO: 11,5 %**  
**Siemensstraße 9, Neu-Isenburg**  
**Lage: Stadtrand Frankfurt**  
**Mieter: Mehrmieterobjekt**  
**Restmietlaufzeit: 2,8 Jahre**



**NIEDRIGSTE RENDITE**  
**IM PORTFOLIO: 4,0 %**  
**Johanniswall 4, Hamburg**  
**Lage: Hamburger Innenstadt**  
**Mieter: Stadt Hamburg**  
**Restmietlaufzeit: 18,8 Jahre**

## PORTFOLIOÜBERBLICK

	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
<b>Gesamtes Immobilienportfolio (auf der Bilanz)</b>	<b>1.724.100</b>	<b>1.385.700</b>	<b>219.300</b>
Joint Venture, Anteil 49 % (außerhalb der Bilanz)	8.900	6.400	200
<b>Gesamtes Immobilienportfolio</b>	<b>1.733.000</b>	<b>1.392.100</b>	<b>219.500</b>

## INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
<b>Hamburg</b>					
Alte Königstraße 29–39	Hamburg	Colliers	4.300	3.600	–
Alter Steinweg 4	Hamburg	Colliers	32.000	28.000	–
Amsinckstraße 28	Hamburg	Colliers	8.100	7.800	–
Amsinckstraße 34	Hamburg	Colliers	6.200	5.900	–
Bäckerbreitengang 73–75 <sup>3)</sup>	Hamburg	Colliers	2.700	2.600	–
Basselweg 73	Hamburg	Colliers	2.700	1.900	–
Besenbinderhof 41	Hamburg	Colliers	5.000	3.500	–
Borsteler Chaussee 111–113	Hamburg	CBRE	6.800	3.600	200
Buxtehuder Straße 9–11	Hamburg	Colliers	7.700	5.100	1.500
Drehbahn 36	Hamburg	Colliers	25.700	20.200	–
Ernst-Merck-Straße 9	Hamburg	Colliers	17.600	14.700	–
Garstedter Weg 13	Hamburg	Colliers	3.600	2.700	–
Grindelberg 62–66	Hamburg	Colliers	18.400	17.400	–
Hamburger Straße 1–15 (MOT)	Hamburg	Colliers	9.500	8.300	900
Hammer Steindamm 129	Hamburg	Colliers	7.200	6.300	–
Heidenkampsweg 51–57	Hamburg	CBRE	9.800	9.000	1.900
HerthasträÙe 20	Hamburg	Colliers	3.300	2.700	–
Johanniswall 4	Hamburg	Colliers	14.100	10.500	–
Kaiser-Wilhelm-StraÙe 79–87	Hamburg	Colliers	5.600	4.300	600
Kattunbleiche 19	Hamburg	Colliers	12.400	9.800	–
Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg	Colliers	5.000	3.600	–
Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg	Colliers	9.800	7.000	–
Nagelsweg 41–45	Hamburg	Colliers	6.600	6.000	–
Öjendorfer Weg 9–11	Hamburg	Colliers	6.100	5.900	–
Rahlstedter Straße 151–157	Hamburg	Colliers	2.900	2.900	–
Schaartor 1	Hamburg	Colliers	5.200	4.400	–
Steinstraße 10	Hamburg	Colliers	26.800	22.200	–
Steinstraße 5–7	Hamburg	Colliers	21.900	17.800	100
Süderstraße 24	Hamburg	Colliers	6.500	6.200	–
<b>Gesamt</b>			<b>293.500</b>	<b>243.900</b>	<b>5.200</b>
GröÙe Bleichen 23–27 <sup>4)</sup> (JV, auÙerhalb der Bilanz)	Hamburg	Colliers	8.900	6.400	200
<b>Gesamt (inkl. JV)</b>			<b>302.400</b>	<b>250.300</b>	<b>5.400</b>

<sup>1)</sup> GemäÙ Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC und CBRE.

<sup>2)</sup> Bewertung enthält die Abwertung des Deutsche Office-Portfolios um EUR 81 Mio.

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2014 vs. 2015) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2014 vs. 2015) (in %)
<b>208.271.800</b>	<b>233.712.000</b>	<b>3.295.533.000</b>	<b>5,2</b>	<b>2,2</b>	<b>-1,2</b>
2.585.000	2.652.400	54.243.000	9,2	16,6	5,4
<b>210.856.800</b>	<b>236.364.400</b>	<b>3.349.776.000</b>	<b>5,2</b>	<b>2,4</b>	<b>-1,1</b>

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2014 vs. 2015) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2014 vs. 2015) (in %)
592.800	568.200	11.325.000	10,4	0,0	6,8
4.176.700	4.773.500	87.600.000	10,4	0,0	1,3
1.003.500	969.000	13.300.000	1,0	0,0	-2,2
766.200	744.000	9.700.000	1,0	0,0	-1,5
186.500	545.000	8.800.000	2,0	60,6	1,1
274.200	291.600	5.100.000	9,7	0,0	0,0
546.400	502.800	6.950.000	2,4	2,5	0,0
743.600	760.500	11.200.000	4,7	-0,3	1,8
579.100	616.800	10.000.000	10,4	-2,7	0,5
3.431.400	3.528.000	75.800.000	20,4	0,0	6,3
2.032.100	2.316.400	32.400.000	1,9	0,1	-1,3
363.100	360.000	6.550.000	5,4	0,0	0,0
2.197.900	2.238.000	41.600.000	10,4	0,0	1,0
1.705.800	1.776.700	24.500.000	3,0	33,5	2,1
576.900	633.000	10.400.000	10,4	0,0	0,0
1.276.900	1.480.400	22.200.000	3,5	-19,4	-6,7
312.200	334.800	5.500.000	5,4	0,0	10,0
1.812.700	1.700.900	42.700.000	18,8	0,0	12,4
1.036.600	1.126.800	20.000.000	4,8	27,3	2,3
1.598.200	1.434.000	34.600.000	20,4	0,0	3,6
479.800	518.500	6.875.000	2,1	-0,0	-11,6
951.500	957.000	18.315.000	10,4	0,0	0,1
909.400	997.200	14.475.000	3,9	0,0	0,0
592.800	684.200	10.000.000	10,4	0,0	9,1
306.700	324.000	5.210.000	5,4	0,0	4,7
911.600	903.600	18.000.000	6,2	7,8	16,9
3.432.300	3.336.000	72.300.000	10,4	0,0	6,4
3.992.100	4.512.100	75.000.000	9,3	0,8	7,1
833.100	810.700	11.500.000	2,9	17,1	11,2
<b>37.622.100</b>	<b>39.743.700</b>	<b>711.900.000</b>	<b>9,5</b>	<b>1,7</b>	<b>3,7</b>
2.585.000	2.652.400	54.243.000	9,2	16,6	5,4
<b>40.207.100</b>	<b>42.396.100</b>	<b>766.143.000</b>	<b>9,4</b>	<b>2,5</b>	<b>3,8</b>

<sup>3)</sup> Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

<sup>4)</sup> Joint Venture (bilanziert zu 49 %).

## INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
<b>Rhein-Ruhr</b>					
Alfredstraße 234–238	Essen	CBRE	30.300	27.700	–
Am Seestern 1	Düsseldorf	CBRE	36.200	32.200	25.000
An den Dominikanern 6	Köln	CBRE	27.500	–	–
Bamlerstraße 1–5	Essen	Colliers	33.900	29.200	2.100
Berliner Straße 91	Ratingen	CBRE	33.900	22.300	6.800
Carl-Schurz-Straße 2	Neuss	CBRE	12.700	12.600	100
Doktorweg 2–4	Detmold	Colliers	9.800	7.900	–
Earl-Bakken-Platz 1	Meerbusch	CBRE	8.000	7.200	–
Elisabethstraße 5–11	Düsseldorf	Colliers	11.200	10.000	1.100
Emanuel-Leutze-Straße 11	Düsseldorf	Colliers	8.100	7.300	6.300
Friedrichstraße 19 <sup>3)</sup>	Düsseldorf	Colliers	2.100	1.300	–
Gartenstraße 2	Düsseldorf	CBRE	5.100	5.000	500
Gathe 78	Wuppertal	Colliers	8.500	4.100	1.300
Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf	Colliers	10.400	9.800	–
Gereonsdriesch 13	Köln	Colliers	2.500	2.100	–
Graf-Adolf-Straße 67–69	Düsseldorf	CBRE	5.400	3.700	1.200
Hansaallee 247	Düsseldorf	Colliers	5.700	4.300	2.100
Hans-Böckler-Straße 36	Düsseldorf	Colliers	7.700	6.500	–
Heerdtter Lohweg 35	Düsseldorf	CBRE	37.700	33.300	4.400
Horbeller Straße 11	Köln	Colliers	6.400	5.800	–
Immermannstraße 40	Düsseldorf	Colliers	7.800	6.800	1.600
Ivo-Beucker-Straße 43	Düsseldorf	Colliers	8.000	7.700	–
Jagenbergstraße 1	Neuss	Colliers	20.200	18.100	5.500
Josef-Wulff-Straße 75	Recklinghausen	CBRE	19.900	–	–
Kaistraße 16, 16 a, 18	Düsseldorf	Colliers	9.300	8.900	4.000
Kampstraße 36	Dortmund	CBRE	3.200	1.700	1.400
Maarweg 165	Köln	CBRE	22.800	20.600	4.300
Opernplatz 2	Essen	CBRE	24.300	24.300	–
Pempelfurtstraße 1	Ratingen	CBRE	19.100	17.000	8.700
<b>Gesamt</b>			<b>437.700</b>	<b>337.400</b>	<b>76.400</b>
<b>Rhein-Main</b>					
Am Hauptbahnhof 6	Frankfurt	CBRE	7.700	5.900	400
Berner Straße 119	Frankfurt	CBRE	14.900	12.600	4.900
Deutsche Telekom Allee 7	Darmstadt	CBRE	24.700	23.300	–
Feldstraße 16	Weiterstadt	CBRE	14.200	4.400	3.900
Frankfurter Straße 71–75	Eschborn	CBRE	6.700	2.300	1.000
Goldsteinstraße 114	Frankfurt	Colliers	8.500	7.900	–
Gustav-Nachtigal-Straße 3	Wiesbaden	Colliers	18.500	16.500	–

<sup>1)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC und CBRE.

<sup>2)</sup> Bewertung enthält die Abwertung des Deutsche Office-Portfolios um EUR 81 Mio.

<sup>3)</sup> Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2014 vs. 2015) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2014 vs. 2015) (in %)
5.664.600	4.127.600	72.100.000	4,0	-0,0	-3,0
938.200	5.310.700	58.200.000	4,6	30,8	-2,2
3.757.100	3.867.500	60.300.000	4,6	1,7	3,8
3.698.300	3.705.400	49.000.000	3,3	7,0	-3,4
3.710.800	4.070.500	50.900.000	8,1	7,7	1,4
1.318.000	1.338.100	13.500.000	2,1	2,5	-2,2
832.400	867.700	10.985.000	3,7	0,2	-0,1
1.380.800	1.050.200	15.500.000	3,7	-0,0	-5,5
1.982.700	2.044.300	34.500.000	6,9	25,3	7,6
202.200	966.700	10.325.000	1,6	-24,5	-2,6
322.400	409.100	4.765.000	3,6	3,2	4,3
921.200	927.700	12.600.000	3,9	9,2	4,1
828.100	890.600	11.000.000	5,3	-1,2	0,5
2.103.300	1.815.600	25.500.000	2,0	0,0	-7,7
355.700	350.700	5.300.000	2,2	0,0	0,0
485.200	589.400	7.500.000	2,4	14,1	1,4
538.500	735.800	9.300.000	4,8	9,7	12,3
936.300	1.018.700	18.000.000	13,1	0,0	2,9
5.490.000	5.917.200	79.700.000	2,0	20,9	-1,2
639.900	587.300	7.600.000	2,3	11,1	1,3
979.800	1.320.700	16.725.000	1,9	-15,7	-0,2
998.400	1.075.300	11.000.000	3,7	1,5	0,0
1.381.200	1.927.800	23.600.000	3,4	-38,7	-17,7
1.900.000	2.263.400	31.000.000	5,3	-9,5	-1,6
1.279.200	2.122.200	27.535.000	3,8	12,7	-8,2
454.200	612.900	9.500.000	3,7	-12,8	-4,0
2.634.600	3.371.600	43.700.000	2,7	6,7	-4,0
2.556.400	2.419.600	36.200.000	7,0	-0,0	0,3
1.349.500	2.125.100	24.400.000	3,7	3,0	-4,3
<b>49.639.000</b>	<b>57.829.400</b>	<b>780.235.000</b>	<b>4,3</b>	<b>2,9</b>	<b>-1,7</b>
1.461.900	1.512.500	24.200.000	5,1	2,6	4,8
1.308.500	1.628.900	19.900.000	2,9	0,6	-5,7
3.504.400	3.590.400	47.400.000	4,4	1,0	-9,5
534.900	743.200	6.700.000	2,0	3,4	-10,7
1.136.600	1.331.600	15.700.000	17,1	-2,8	-8,7
1.106.100	1.154.100	15.000.000	1,1	0,2	-1,6
2.615.300	2.157.600	27.750.000	2,2	-0,0	-1,8

## INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
Gustav-Nachtigal-Straße 4	Wiesbaden	Colliers	800	700	800
Hauptstraße 45	Dreieich	CBRE	8.100	7.500	400
Insterburger Straße 16	Frankfurt	Colliers	13.200	13.000	2.200
Mainzer Landstraße 33 a	Frankfurt	Colliers	3.200	3.100	2.800
Olof-Palme-Straße 37	Frankfurt	CBRE	10.400	9.300	–
Platz der Einheit 1	Frankfurt	CBRE	30.600	28.800	21.700
Siemensstraße 9	Neu-Isenburg	Colliers	9.600	9.300	1.900
Solmsstraße 27–37	Frankfurt	CBRE	29.800	27.400	–
Stresemannallee 30	Frankfurt	Colliers	9.000	8.900	2.500
T-Online-Allee 1	Darmstadt	CBRE	71.900	59.400	–
Wilhelminenstraße 25	Darmstadt	CBRE	8.500	5.000	500
<b>Gesamt</b>			<b>290.300</b>	<b>245.300</b>	<b>43.000</b>

### Stuttgart

Bahnhofstraße 1–5	Heilbronn	CBRE	14.700	9.700	–
Breitwiesenstraße 5–7	Stuttgart	CBRE	25.400	20.200	200
Carl-Benz-Straße 15	Ludwigsburg	CBRE	32.500	4.100	1.700
Epplestraße 225	Stuttgart	Colliers	107.500	107.000	–
Hanns-Klemm-Straße 45	Böblingen	CBRE	14.900	14.100	–
Hauptstätter Straße 65–67	Stuttgart	Colliers	8.700	7.700	–
Ingersheimer Straße 20	Stuttgart	CBRE	12.300	11.100	600
Kupferstraße 36	Stuttgart	CBRE	5.400	5.000	1.000
Kurze Straße 40	Filderstadt	CBRE	5.300	4.500	1.200
Rotebühlstraße 98–100	Stuttgart	Colliers	8.400	6.400	–
Vichystraße 7–9	Bruchsal	CBRE	20.100	4.900	2.800
<b>Gesamt</b>			<b>255.200</b>	<b>194.700</b>	<b>7.500</b>

### Berlin

An den Treptowers 3	Berlin	CBRE	85.400	81.700	800
Darwinstraße 14–18	Berlin	Colliers	22.200	20.000	15.800
Holzhauser Straße 175–177	Berlin	Colliers	7.600	7.500	2.500
<b>Gesamt</b>			<b>115.200</b>	<b>109.200</b>	<b>19.100</b>

<sup>1)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC und CBRE.

<sup>2)</sup> Bewertung enthält die Abwertung des Deutsche Office-Portfolios um EUR 81 Mio.

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2014 vs. 2015) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2014 vs. 2015) (in %)
28.800	150.700	1.260.000	3,8	-2,0	0,0
1.343.100	1.083.700	20.600.000	11,8	0,0	0,5
1.492.600	1.759.800	26.400.000	4,2	-5,7	1,5
107.800	717.600	9.635.000	1,2	-45,3	-3,7
1.495.600	1.544.300	20.500.000	5,0	-0,0	-0,5
2.369.900	6.788.700	99.100.000	3,8	13,4	-9,6
1.065.200	1.273.900	11.100.000	2,8	11,1	11,0
7.102.400	5.322.900	82.100.000	2,0	0,0	-12,8
987.100	1.171.400	16.000.000	5,8	-11,9	-5,9
12.282.100	11.148.600	152.400.000	3,9	2,0	-10,7
1.338.900	1.410.400	22.600.000	2,4	7,4	0,0
<b>41.281.200</b>	<b>44.490.300</b>	<b>618.345.000</b>	<b>4,0</b>	<b>1,2</b>	<b>-7,3</b>
2.132.100	2.144.700	28.400.000	4,5	-1,0	-9,6
3.036.300	3.180.000	44.600.000	3,8	0,0	0,2
1.668.900	1.626.700	19.300.000	6,4	1,6	0,0
15.671.100	15.824.900	225.000.000	4,3	0,0	0,0
1.896.700	1.693.100	21.400.000	1,5	0,0	-7,0
1.710.500	1.729.800	20.000.000	2,0	-0,0	0,0
1.675.700	1.729.000	22.800.000	1,9	0,5	-4,2
463.200	504.400	6.200.000	2,6	-1,3	-1,6
472.000	572.300	6.500.000	1,8	-2,7	1,6
1.351.300	1.366.300	18.525.000	4,6	0,4	0,5
1.042.500	1.101.800	12.600.000	4,3	94,4	-2,3
<b>31.120.300</b>	<b>31.473.000</b>	<b>425.325.000</b>	<b>3,9</b>	<b>1,7</b>	<b>-1,3</b>
13.937.000	15.285.500	209.300.000	3,5	-2,1	-8,3
757.600	2.750.400	30.600.000	9,5	>100	10,1
462.000	669.600	6.850.000	2,4	-1,9	-0,7
<b>15.156.600</b>	<b>18.705.500</b>	<b>246.750.000</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>	<b>-6,1</b>

## INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
<b>Sonstige</b>					
Arndtstraße 1	Hannover	Colliers	10.900	7.300	–
Balgebrückstraße 13–15	Bremen	CBRE	4.100	3.800	100
Carl-Reiß-Platz 1–5	Mannheim	Colliers	17.500	14.800	–
Carl-Reiß-Platz TG	Mannheim	Colliers	–	–	–
Frauenstraße 5–9	Trier	CBRE	16.900	1.000	800
Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe	Colliers	26.800	26.800	–
Gutenbergstraße 1	Ismaning	CBRE	12.200	10.400	2.200
Hofmannstraße 51 <sup>3)</sup>	München	Colliers	22.200	19.700	14.400
Lina-Ammon-Straße 19	Nürnberg	CBRE	11.200	10.100	2.600
Lötzener Straße 3	Bremen	CBRE	5.000	3.600	600
Ludwig-Erhard-Straße 49	Leipzig	CBRE	6.300	6.000	–
Nägelsbachstraße 26	Erlangen	CBRE	11.600	7.200	600
Oskar-Messter-Straße 22–24	Ismaning	CBRE	12.400	11.300	2.100
Richard-Wagner-Platz 1	Nürnberg	CBRE	6.800	5.600	100
Taunusstraße 34–36	München	CBRE	11.200	10.800	–
Washingtonstraße 16/16a	Dresden	Colliers	20.500	17.300	8.600
Werner-von-Siemens-Platz 1	Laatzten	Colliers	21.100	18.000	1.600
Zellescher Weg 21–25a	Dresden	Colliers	6.500	5.200	100
<b>Gesamt</b>			<b>223.200</b>	<b>178.900</b>	<b>33.800</b>

### Gesamtes Investmentportfolio

**1.615.100**    **1.309.400**    **185.100**

<sup>1)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC und CBRE.

<sup>2)</sup> Bewertung enthält die Abwertung des Deutsche Office-Portfolios um EUR 81 Mio.

<sup>3)</sup> Zur Veräußerung gehaltene Immobilie.

## AKQUISITIONEN

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
Karlstraße 123–127	Düsseldorf	Colliers	5.700	5.200	–
Vaihinger Str. 131	Stuttgart	CBRE	21.400	18.500	–
<b>Gesamte Akquisitionen</b>			<b>27.100</b>	<b>23.700</b>	<b>–</b>

<sup>1)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC und CBRE.

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2014 vs. 2015) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2014 vs. 2015) (in %)
1.221.900	1.226.400	23.000.000	15,7	10,4	10,8
329.300	361.400	3.760.000	3,3	1,3	1,6
1.709.200	1.587.300	22.950.000	2,2	0,0	2,0
144.300	174.000	1.550.000	2,6	1,2	3,3
1.202.500	2.094.900	25.300.000	3,8	-41,0	-11,2
2.615.600	2.724.000	40.600.000	10,0	-0,6	5,2
1.058.200	1.194.500	12.800.000	7,3	>100	17,4
988.800	2.728.800	44.386.000	3,0	>100	30,5
1.145.700	1.185.600	15.100.000	4,3	-4,0	-6,2
314.700	306.100	3.250.000	3,9	1,0	-7,1
755.800	641.500	8.900.000	2,2	0,0	-5,1
1.403.100	1.396.200	18.500.000	3,0	-4,4	-1,6
1.307.600	1.423.800	16.700.000	4,7	5,9	-1,8
1.005.700	879.700	14.400.000	4,2	>100	16,1
1.773.700	1.759.300	26.400.000	5,9	1,7	0,4
1.090.300	1.635.100	16.825.000	2,6	-13,4	-8,6
1.771.200	2.193.100	24.600.000	2,1	0,2	-1,6
696.300	614.600	8.700.000	2,9	-0,5	-7,4
<b>20.533.900</b>	<b>24.126.300</b>	<b>327.721.000</b>	<b>5,2</b>	<b>6,6</b>	<b>3,5</b>
<b>195.353.100</b>	<b>216.368.200</b>	<b>3.110.276.000</b>	<b>5,2</b>	<b>2,5</b>	<b>-1,5</b>

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Übergang Nutzen und Lasten	Δ Marktwert (2014 vs. 2015) (in %)
748.700	792.000	11.500.000	7,5	3. Sept. 2015	n/a
3.787.700	2.792.200	29.600.000	2,0	1. Nov. 2015	n/a
<b>4.536.400</b>	<b>3.584.200</b>	<b>41.100.000</b>	<b>2,9</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	Colliers	23.200	23.200	11.400
Dieselstraße 18 <sup>3)</sup>	Ditzingen	Colliers	9.600	–	–
Eschersheimer Landstraße 55	Frankfurt	CBRE	8.700	8.100	4.100
Hamburger Straße 1–15 (MUC)	Hamburg	Colliers	12.400	–	700
Harburger Ring 17	Hamburg	Colliers	3.200	1.500	2.900
Landshuter Allee 174 <sup>3)</sup>	München	Colliers	7.200	7.000	6.600
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	Colliers	–	–	–
Mergenthalerallee 45–47	Eschborn	CBRE	5.100	4.800	3.500
Stiftsplatz 5	Kaiserslautern	CBRE	9.300	5.500	2.500
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	Colliers	3.200	2.500	2.500
<b>Gesamte Entwicklungsprojekte</b>			<b>81.900</b>	<b>52.600</b>	<b>34.200</b>

<sup>1)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC und CBRE.

<sup>2)</sup> Bewertung enthält die Abwertung des Deutsche Office-Portfolios um EUR 81 Mio.

<sup>3)</sup> Zur Veräußerung gehaltene Immobilie.

## VERKÄUFE

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
Arnulfstraße 150	München	Colliers	5.900	5.600	5.900
Emil-von-Behring-Straße 2	Frankfurt	Colliers	8.800	8.200	–
Halberstädter Straße 17	Magdeburg	Colliers	7.500	6.900	–
Siemensstraße 31-33	Ditzingen	Colliers	14.600	11.300	–
<b>Gesamte Verkäufe</b>			<b>36.800</b>	<b>32.000</b>	<b>5.900</b>

<sup>1)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC.

**208,3**

EUR Mio.  
**VERTRAGSMIETE**

**6,3**

%  
**RENDITE**

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2014 vs. 2015) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2014 vs. 2015) (in %)
2.230.800	4.640.000	32.300.000	3,5	-12,3	-7,6
888.000	888.000	10.757.000	20,0	0,0	247,0
1.629.400	1.920.700	27.300.000	3,6	6,3	-4,5
2.405.300	2.542.900	32.400.000	6,0	15,6	20,7
29.000	453.700	3.000.000	1,2	-9,1	27,7
72.300	1.238.400	14.000.000	2,2	0,0	0,0
3.500	3.500	3.800.000	2,0	9,4	-2,4
178.400	590.400	5.400.000	1,9	-24,5	-6,9
867.200	1.024.900	11.900.000	3,6	7,0	-2,5
78.400	457.100	3.300.000	3,2	-79,5	-35,3
<b>8.382.300</b>	<b>13.759.600</b>	<b>144.157.000</b>	<b>5,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>5,3</b>

Vertragsmiete (in EUR)	Verkaufspreis (in EUR)	Buchwert <sup>1)</sup> zum 31.12.2013 (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Übergang Nutzen und Lasten	Δ Verkaufspreis/ Buchwert 2014 (in %)
-	16.500.000	14.660.000	0,0	31.12.2015	12,6
1.000	12.800.000	12.665.000	5,1	31.12.2015	1,1
700	6.200.000	6.500.000	2,5	30.11.2015	-4,6
1.500	19.200.000	17.720.000	4,2	28.08.2015	8,4
<b>3.200</b>	<b>54.700.000</b>	<b>51.545.000</b>			<b>6,1</b>

3.350

EUR Mio.  
GESAMTES  
PORTFOLIO-  
VOLUMEN

5,2

Jahre  
RESTMIETLAUFZEIT



51

Latz Heimkost  
belag Brötchen Tel. 43 38 70

S

# 3

## FINANZIERUNG

Heidenkampsweg 51–57, Hamburg



## FINANZIERUNG

### UNSERE PERSPEKTIVE

Ein Immobilienunternehmen muss über eine solide Bilanz und Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen verfügen. In den vergangenen Jahren haben wir im Kapitalmarkt eine hohe Reputation aufgebaut und alstria als zuverlässiges und solides Investitionsziel positioniert. Unser REIT-Status ist in dieser Hinsicht zusätzlich hilfreich, da der REIT eine weltweit etablierte Marke ist und für eine solide Finanzierungsstruktur steht. Die Qualität unserer Bilanz konnten wir im Laufe der Zeit stetig verbessern und werden die Verschuldungsquote in den kommenden Jahren noch weiter senken. Nach dem Erhalt eines BBB Investment Grade Ratings durch S&P im November 2015 finanzieren wir uns heute neben Eigenkapital durch die Ausgabe von Aktien über Hypothekendarlehen, Anleihen und eine Wandelanleihe. .

#### UNSERE ZIELE

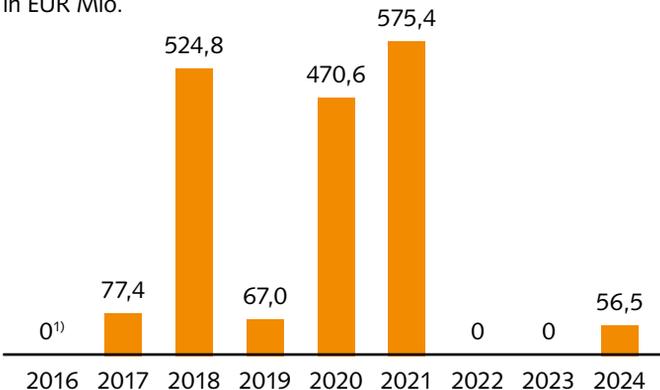
- › Sicherstellung der Finanzierungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt
- › Fähigkeit zum Einsatz unterschiedlicher Eigenkapital- und Fremdkapitalinstrumente
- › Weitere Reduzierung der Verschuldungsquote auf unter 45 %

#### UNSERE ERFOLGE 2015

- › Wir emittierten 2015 insgesamt 73,2 Mio. neue Aktien, hauptsächlich im Rahmen des Aktien-tauschs mit den Aktionären der Deutsche Office
- › S & P stuft alstria in einem ersten Rating mit einem BBB Investment Grade Rating ein
- › Wir emittierten unsere erste Benchmark-Anleihe auf dem Kapitalmarkt

### Verbindlichkeitenprofil

in EUR Mio.



<sup>1)</sup> Kredit über EUR 331,9 Mio. am 22. Februar 2016 getilgt.

### EIGENKAPITAL IM JAHR 2015 NAHEZU VERDOPPELT

Im Jahr 2015 stockten wir die Eigenkapitalposition in unserer Bilanz durch die Ausgabe von insgesamt 73,2 Mio. neuen Aktien deutlich auf. Die Gesamtzahl der Aktien erhöhte sich damit im Laufe des Jahres von 79,0 Mio. auf 152,2 Mio. Im März 2015 führten wir eine Kapitalerhöhung um 10 % (7,9 Mio. Aktien) in einem beschleunigten Platzierungsverfahren (ABB = Accelerated Bookbuilding) durch und nutzten dafür unser genehmigtes Kapital. Nach der Zustimmung unserer Aktionäre für das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG auf der außerordentlichen Hauptversammlung im Juli 2015 gaben wir 65,1 Mio. neue Aktien für den Austausch von 170,8 Mio. Deutsche Office-Aktien (Bezugsverhältnis: 1: 0,381) aus und erwarben damit in der zweiten Jahreshälfte 2015 insgesamt 94,6 % der ausstehenden Aktien und Stimmrechte des Unternehmens. Hauptsächlich infolge der durchgeführten Kapitalmaßnahmen verbesserte sich unsere Eigenkapitalposition im Laufe des Jahres 2015 um 91,2 % von EUR 846,6 Mio. auf EUR 1.619,0 Mio. (ohne Minderheitenanteile). Unsere REIT-Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2015 bei 49,4 % und sank damit leicht im Vergleich zum 31. Dezember 2014 (50,2 %). Das Eigenkapital je Aktie blieb im Vergleich zur Vorjahresperiode stabil und zeigt damit, dass Akquisition der Deutsche Office keinen verwässernden Effekt für unsere Aktionäre hatte.

### ALSTRIA ERHIELT EIN INVESTMENT GRADE RATING

Im Jahr 2015 haben wir unsere Finanzierungsquellen weiter ausgebaut. Nach dem Erhalt des BBB Investment Grade Ratings von Standard & Poor's emittierten wir unsere erste Benchmark-Eurobond-Anleihe. Die EUR 500 Mio. Anleihe wurde bei internationalen Investoren mit einem Kupon von 2,25 % platziert und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Mittel aus der Anleihe ersetzen höher verzinsliche Bankverbindlichkeiten vor allem für die Refinanzierung des Portfolios der Deutsche Office und werden unsere Fremdkapitalkosten zukünftig weiter senken. Unsere Nettoverschuldungsquote lag zum 31. Dezember 2015 bei 49,3 % und sank damit trotz der Konsolidierung der Deutsche Office (Nettoverschuldungsgrad zum 31. Dezember 2014: 53,5 %) unter den entsprechenden Vorjahreswert von 50,4 %. Mittelfristig streben wir eine weitere Reduktion unseres Nettoverschuldungsgrades auf rund 45 % an.

49,3

%  
VERSCHULDUNGS-  
GRAD

49,4

%  
REIT-EIGENKAPITAL-  
QUOTE

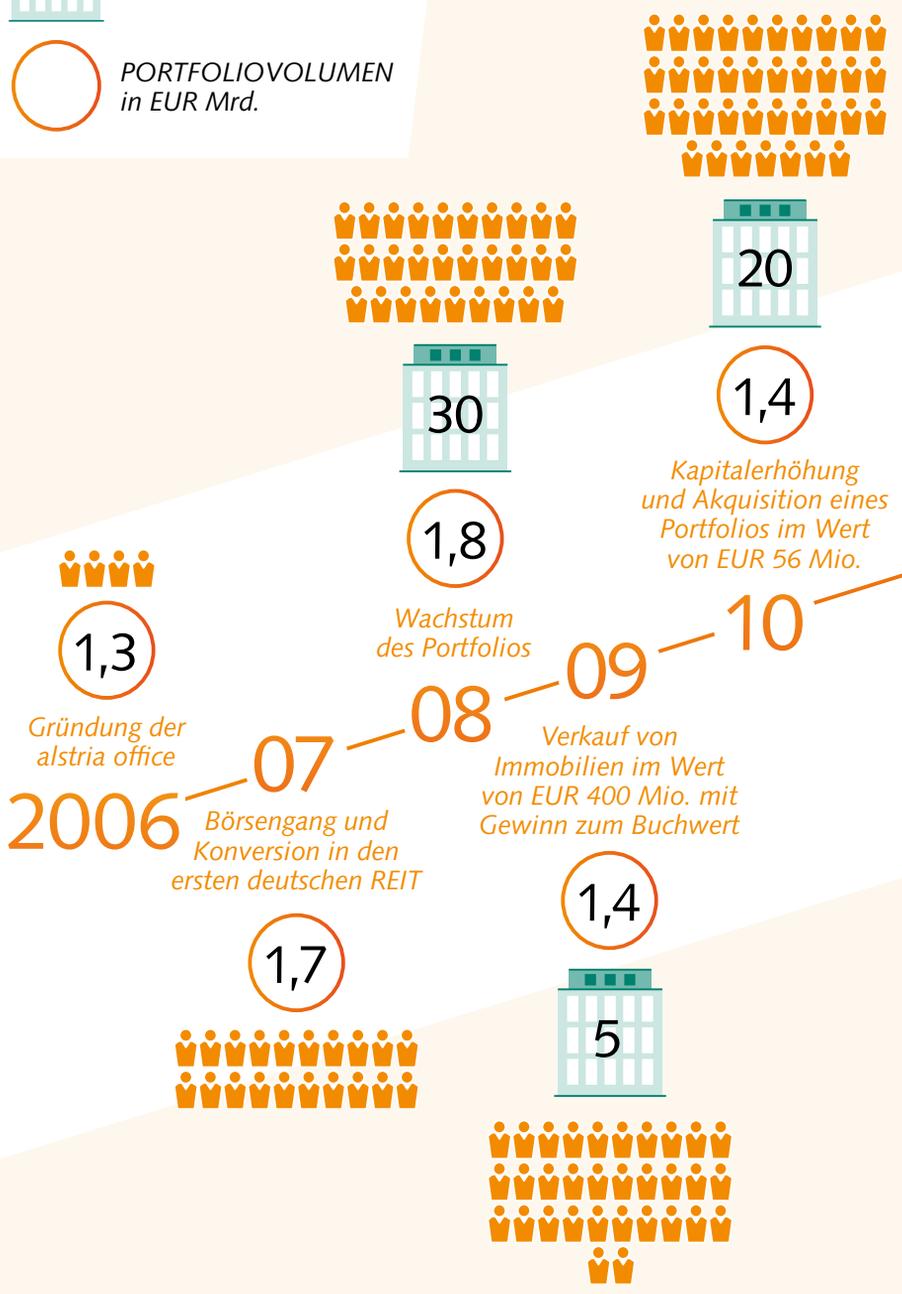
# 4

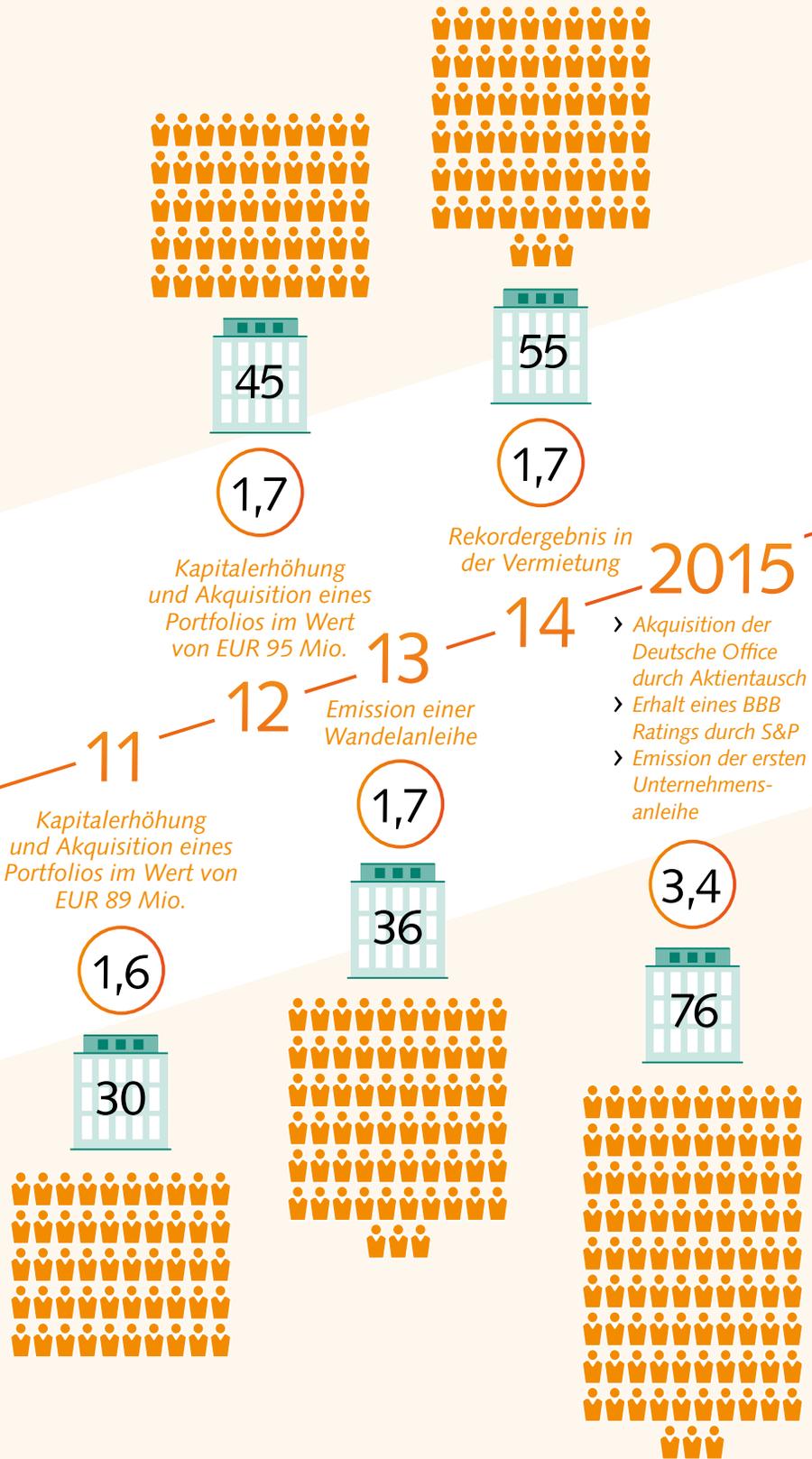
## AUFBAU EINES BESSEREN UND STÄRKEREN UNTERNEHMENS

 MITARBEITER

 NEUVERMIETUNGEN  
in tausend m<sup>2</sup>

 PORTFOLIOVOLUMEN  
in EUR Mrd.





## DEUTSCHLAND IST EIN FÖDERALER STAAT

Der deutsche Büroimmobilienmarkt unterscheidet sich fundamental von anderen europäischen Märkten. In Deutschland gibt es keine dominante Stadt wie Paris in Frankreich oder London in Großbritannien. Aufgrund der föderalen Struktur Deutschlands gibt es eine Reihe von großen Büromärkten, die über das Land verteilt sind. Die Hauptmärkte sind Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf, München und Stuttgart. Wenn jemand einen größeren Geldbetrag in den deutschen Markt investieren möchte, reicht es somit nicht aus, sich nur auf einen Teilmarkt zu konzentrieren, denn dieser Teilmarkt könnte zu klein und zu illiquide sein und damit ein Investitionsrisiko mit sich bringen. Um dies in die richtige Perspektive zu bringen, ist der folgende Vergleich angebracht: Das jährliche Investitionsvolumen im Zentrum von London ist höher als das kombinierte Investitionsvolumen der sechs größten deutschen Bürozentren.

### INVESTITIONSVOLUMEN 2015<sup>1)</sup>

Central London verglichen mit den Big 6 der deutschen Bürostandorte in EUR Mio.

CENTRAL LONDON

27,0

2,4

Hamburg

4,5

Berlin

4,0

München

1,9

Stuttgart

4,5

Frankfurt

1,6

Düsseldorf

Themse

Themse

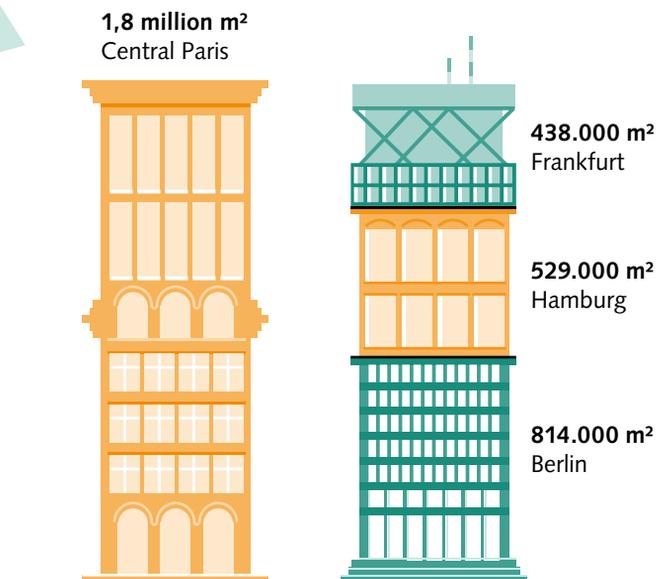
<sup>1)</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, JLL.

Eine konzentrierte Investition in nur einem deutschen Teilmarkt würde somit auch ein großes Vermietungsrisiko bedeuten. Wiederum die europäische Perspektive: die jährliche Vermietungsleistung im Zentrum von Paris ist so groß wie der kombinierte Vermietungsumsatz der deutschen Großstädte Berlin, Hamburg und Frankfurt. Und hier sprechen wir über die großen deutschen Metropolen. Mit Blick auf die kleineren deutschen Städte ist die Situation noch komplizierter.

Die Investition größerer Beträge in den deutschen Büroimmobilienmarkt ist eine echte Herausforderung. Einerseits müssen die Investitionsmittel über eine Anzahl von Märkten gestreut werden, um von der Entwicklung der gesamten deutschen Volkswirtschaft zu profitieren. Andererseits verlangt ein effizientes Immobilienmanagement starke operative Fähigkeiten, die umso schwieriger durchzuführen sind, je weniger das Portfolio konzentriert ist. Um dieser Herausforderung zu begegnen, haben wir uns entschieden, uns auf die großen deutschen Büromärkte zu konzentrieren, in denen wir substanzielle Teilportfolien aufbauen und effizient managen können

#### VERMIETUNGSVOLUMEN 2015<sup>1)</sup>

Central Paris verglichen mit dem kombinierten Vermietungsumsatz von Berlin, Hamburg und Frankfurt



<sup>1)</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, JLL.

## DIE AKQUISITION STEHT IN EINKLANG MIT UNSERER ZIELEN

Angesichts der Struktur des deutschen Büroimmobilienmarktes wird die Logik der Transaktion offensichtlich. Bisher verfügten wir über beträchtliche Portfolien in Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart. Durch die Kombination mit dem Portfolio der Deutsche Office erreichen wir nunmehr kritische Größenordnungen auch in Frankfurt und Berlin und stärken unsere Position in Düsseldorf, Stuttgart und Hamburg. Das Erreichen einer kritischen Portfoliogröße in jedem der wichtigen deutschen Büromärkte (außer München) ermöglicht es uns, lokale Büros zu unterhalten, Teilportfolien effizient zu bewirtschaften und die sich bietenden Chancen bestmöglich zu nutzen. Zugleich verbessert sich durch die Diversifizierung des Einzelmieterrisikos sowie die bessere geografische Diversifikation das Rendite-Risiko-Profil des Unternehmens. Damit ergibt die Kombination der Portfolien von alstria und der Deutsche Office sehr viel Sinn. Und da wir in erster Linie Immobilienleute sind, war dies der wichtigste Treiber der Entscheidung für das Übernahmeangebot. Darüber hinaus haben wir uns bei der Akquisition an das gehalten, was wir schon immer im Hinblick auf das Wachstum unseres Unternehmens gesagt haben: Wir akzeptieren keine nachhaltige Verschlechterung der Bilanzqualität und Akquisitionen müssen einen positiven Effekt auf das operative Ergebnis je Aktie haben. Die Übernahme der Deutsche Office steht im Einklang mit allen unseren unternehmerischen Zielen und bringt Vorteile für alle Beteiligten.

### **Deutsche Office ist der „perfect fit“**

85 % der Immobilien der Deutsche Office entsprechen unseren Akquisitionskriterien

## DURCHFÜHRUNG DER TRANSAKTION

Die Transaktion selbst wurde als ein reiner Aktientausch strukturiert. Alles in allem haben wir 65,1 Mio. neue alstria-Aktien für den Erwerb von 170,8 Mio. Deutsche Office-Aktien emittiert (Austauschverhältnis: 0,381 alstria-Aktien für eine Deutsche Office-Aktie). In einer außerordentlichen Hauptversammlung am 23. Juli 2015 haben 99,7 % der alstria-Aktionäre dem Tauschangebot zugestimmt. Das Angebot wurde von einer überwältigenden Mehrheit der Deutsche Office-Aktionäre angenommen, womit 94,6 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Office in alstrias Besitz übergangen. Die neuen Anteile wurden durchschnittlich zu EUR 12,64 pro Anteil ausgegeben, was technisch zu einem Kaufpreis von EUR 823 Mio. führte. Die Differenz zwischen dem technischem Kaufpreis und unserer Bewertung des IFRS-Eigenkapitals der Deutsche Office in Höhe von EUR 677 Mio. resultierte in einem Goodwill in Höhe von EUR 144,8 Mio. Wir sind fest davon überzeugt, dass das Konzept des Goodwills nicht zur Immobilienbranche passt, denn die Immobilien sind bilanziell bereits mit ihrem Marktwert erfasst. Aus diesem Grunde haben wir den Goodwill 2015 komplett abgeschrieben.

### **Starke Unterstützung**

99,7 % der alstria-Aktionäre stimmten für das Übernahmeangebot 94,6 % der DO-Aktionäre nahmen das Angebot an

## DAS IMMOBILIENPORTFOLIO BIETET EINE FÜLLE VON CHANCEN

**Strenge Preisdisziplin**  
EUR 81 Mio. Abschreibung  
auf das DO-Portfolio

Wir sind fest davon überzeugt, dass das Portfolio der Deutsche Office bedeutende Chancen bietet, denn die Immobilien haben unserer Einschätzung nach eine gute Qualität. Unsere Werteschätzung des Portfolios der Deutsche Office basierte auf einer Einzelbewertung einer jeden Immobilie. Im Zuge dieser Einzelbewertung kamen wir zu dem Ergebnis, dass für einige der leer stehenden Immobilien die Erwartungen für die zu erzielenden Mieten angepasst werden mussten, um die derzeitigen Marktbedingungen realistisch abzubilden. Auch für einige derzeit vermietete Objekte mit einem größeren Nachvermietungsrisiko ergab sich ein Wertanpassungsbedarf, um das Risiko-Rendite-Verhältnis dieser Objekte korrekt zu reflektieren. Aus diesem Grunde wurde das Portfolio der Deutsche Office im Zuge der Transaktion um EUR 81 Mio. abgewertet. Ein verbessertes Portfoliomanagement wird zudem durch die stärkere lokale Präsenz infolge des Ausbaus unseres vorhandenen Büros in Düsseldorf und die Einrichtung von neuen Regionalbüros in Frankfurt und Stuttgart unterstützt. Darüber hinaus wird die Anwendung des integrierten alstria-Geschäftsmodells auch für das Portfolio der Deutsche Office eine höhere Effizienz und verbesserte Fähigkeiten im Asset Management mit sich bringen.

Auf der Finanzierungsseite haben wir durch die Ausgabe einer ersten Anleihe bereits einen bedeutenden Schritt vollzogen, um die Finanzierungskosten für das Portfolio der Deutsche Office zu reduzieren, nachdem wir von S&P ein BBB Investment Grade Rating erhalten haben. Mit dem Emissionserlös der Anleihe in Höhe von EUR 500 Mio. haben wir höher verzinsliche Bankverbindlichkeiten der Deutsche Office abgelöst.

## BESSERE DIVERSIFIKATION

**Diversifiziert und konzentriert**  
Substanzielle Portfolien  
in 5 von 6 großen  
deutschen Büromärkten

Die Kombination der Portfolien von alstria und Deutsche Office diversifiziert das Klumpenrisiko in Bezug auf die Standorte, in denen wir investiert sind. Bis jetzt war alstria auf die Büromärkte Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart konzentriert. Die Kombination mit dem Portfolio der Deutsche Office verstärkt die bestehenden Standorte und gibt uns eine kritische Masse auch im Rhein-Main-Gebiet um Frankfurt und in Berlin. Durch das neue, größere Portfolio verfügen wir heute über signifikante Immobilienbestände in fünf der sechs wichtigsten deutschen Bürostandorte.

Im Immobiliengeschäft ist die Veränderung der Mieterstruktur im Laufe der Zeit ein natürlicher Prozess. Wir sehen dies nicht in erster Linie als Risiko, da temporärer Leerstand auch die Möglichkeit für Modernisierungs- oder Repositionierungsmaßnahmen bietet. Um jedoch einen kontinuierlichen Cashflow im Zeitablauf zu sichern, ist es besser, eine diversifizierte Mieterbasis zu haben. Während vor der Kombination beider Unternehmen sieben Einzelmietern mehr als 5 % zu den jährlichen Mieteinnahmen beitrugen, reduziert die Kombination von alstria und Deutsche Office diese Zahl auf nur zwei Mieter.

## BESSERE LOKALE PRÄSENZ

Beträchtliche Investitionen in deutsche Büros erfordern einen multilokalen Ansatz, um das beste Rendite-Risiko-Profil zu realisieren. Und um die sich bietenden Möglichkeiten bestmöglich zu nutzen, bedarf es lokaler Präsenz. Es ist eine alte Weisheit, aber es ist immer noch richtig: Immobiliengeschäft ist lokales Geschäft und wir sind, wo unsere Immobilien sind. Nur wer das lokale Wissen und das lokale Netzwerk hat, kann im Immobiliengeschäft erfolgreich sein. Das Erreichen einer kritischen Größe in fünf der sechs großen deutschen Büromärkte ermöglicht es uns, lokale Büros zu gründen. Neben unserem Hauptsitz in Hamburg, von wo aus wir die Märkte in Hamburg in Berlin bearbeiten, haben wir unser bestehendes lokales Büro in Düsseldorf gestärkt, um unsere Immobilien in der Region Rhein-Ruhr zu managen. Durch die Erreichung einer kritischen Größe auch im Rhein-Main-Gebiet und in der Region Stuttgart konnten wir auch hier lokale Büros etablieren. Diese sind verantwortlich für das gesamte Management des jeweiligen lokalen Teilportfolios, einschließlich des Asset Managements, des Property Managements und des technischen Managements. Unsere zentralen Verwaltungsaktivitäten sind in der Hamburger Firmenzentrale konzentriert.

### ***Wir sind dort wo unsere Immobilien sind***

Hauptsitz in Hamburg  
Büros in Düsseldorf,  
Frankfurt, Stuttgart

## BESSERE EFFIZIENZ

Je höher die Konzentration eines Portfolios, desto besser ist seine Effizienz. Aus genau diesem Grund konzentrieren wir uns auf nur auf eine Anlageklasse: Büros. Hier haben wir das tiefste Know-how und hier wissen wir am besten, wie man Mehrwert schaffen kann. Da der deutsche Büromarkt aufgrund der diversifizierten Struktur einen multilokalen Investmentansatz erfordert, sind wir fest davon überzeugt, dass es großer Teilportfolios bedarf, um einen effizienten Betrieb zu gewährleisten und die Risiko-Rendite-Strukturen des Gesamtportfolios zu optimieren.

### ***Effiziente operative Plattform***

Kosten sinken um EUR 2,5 Mio.

Da wir durch die Kombination von alstria und Deutsche Office eine kritische Größenordnung in fünf der sechs wichtigsten deutschen Büromärkte erreichen, werden wir auch die Effizienz unseres Unternehmens deutlich steigern können. Eine höhere Anzahl von Gebäuden erfordert mehr Mitarbeiter, die diese Objekte managen. Aber durch die Einrichtung von lokalen Büros werden wir Reisezeit sparen, die wir besser für das Management der Immobilien verwenden können.

Erhebliche Einsparungen sind zudem in unseren Overhead-Funktionen zu erwarten, denn sie werden gemessen am deutlichen Portfoliowachstum nur marginal zunehmen. Dies wird zukünftig zu einer deutlichen Reduzierung der Kostenquote führen. Verglichen mit den kombinierten Kosten von alstria und Deutsche Office vor der Transaktion werden wir Kosteneinsparungen von jährlich rund EUR 2,5 Mio. erzielen.

## BESSERES KAPITALMARKTPROFIL

Je höher der Börsenwert und die Liquidität, desto besser ist das Kapitalmarktprofil einer Aktie. In den vergangenen Jahren konnten wir den Börsenwert unseres Unternehmens kontinuierlich steigern und dies zog eine stetig wachsende Liquidität unserer Aktie nach sich,

**Bessere Liquidität –  
geringere Kapitalkosten**  
Höhere Indexgewichtung und  
MDAX Aufstieg

welche sehr wichtig für Investoren ist, da eine hohe Handelsfrequenz Aktionären den Kauf und den Verkauf der Aktie erleichtert und damit die Handelskosten minimiert. Bereits vor der Übernahme der Deutsche Office überschritt altrias Börsenwert die EUR 1 Milliarden-Marke. Diese Grenze stellt vielfach eine kritische Größenordnung

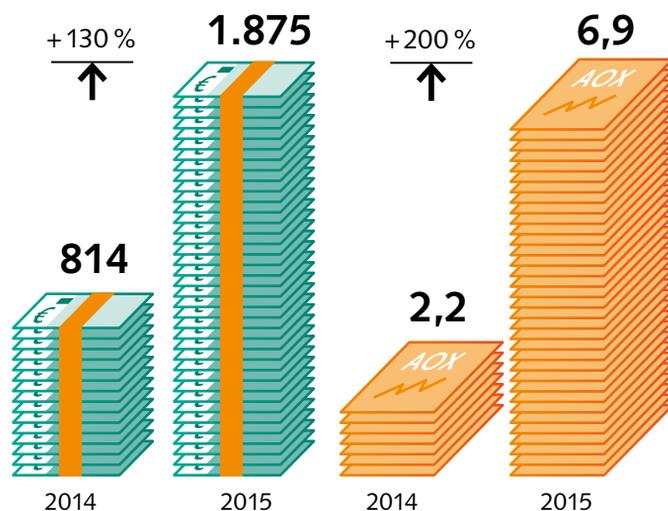
dar, denn sie veranlasst viele institutionelle Anleger, einen genaueren Blick auf die Aktie zu werfen. Mit der Kapitalerhöhung zur Übernahme der Deutsche Office und die positive Aktienkursentwicklung nach der Ankündigung der Übernahme verdoppelte sich unser Börsenwert nahezu auf EUR 1,9 Milliarden.

Die Entwicklung der Handelsliquidität unserer Aktie in den letzten Jahren ist noch beeindruckender. Im Vergleich zu dem durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen im Jahr 2014 von EUR 2,2 Mio. verdreifachte sich das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen auf EUR 6,9 Mio. im Jahr 2015.

Die neue Größe der Gesellschaft und die deutlich verbesserte Handelsliquidität setzt uns deutlich von unseren direkten Wettbewerbern ab und etabliert unser Unternehmen als eindeutigen Marktführer im börsennotierten Büroimmobiliensektor in Deutschland. Auch im europäischen Vergleich gewann altria im vergangenen Jahr substantiell an Bedeutung.

**BÖRSEWERT**  
in EUR Mio.

**LIQUIDITÄT**  
Durchschnittliches tägliches  
Handelsvolumen in EUR Mio.

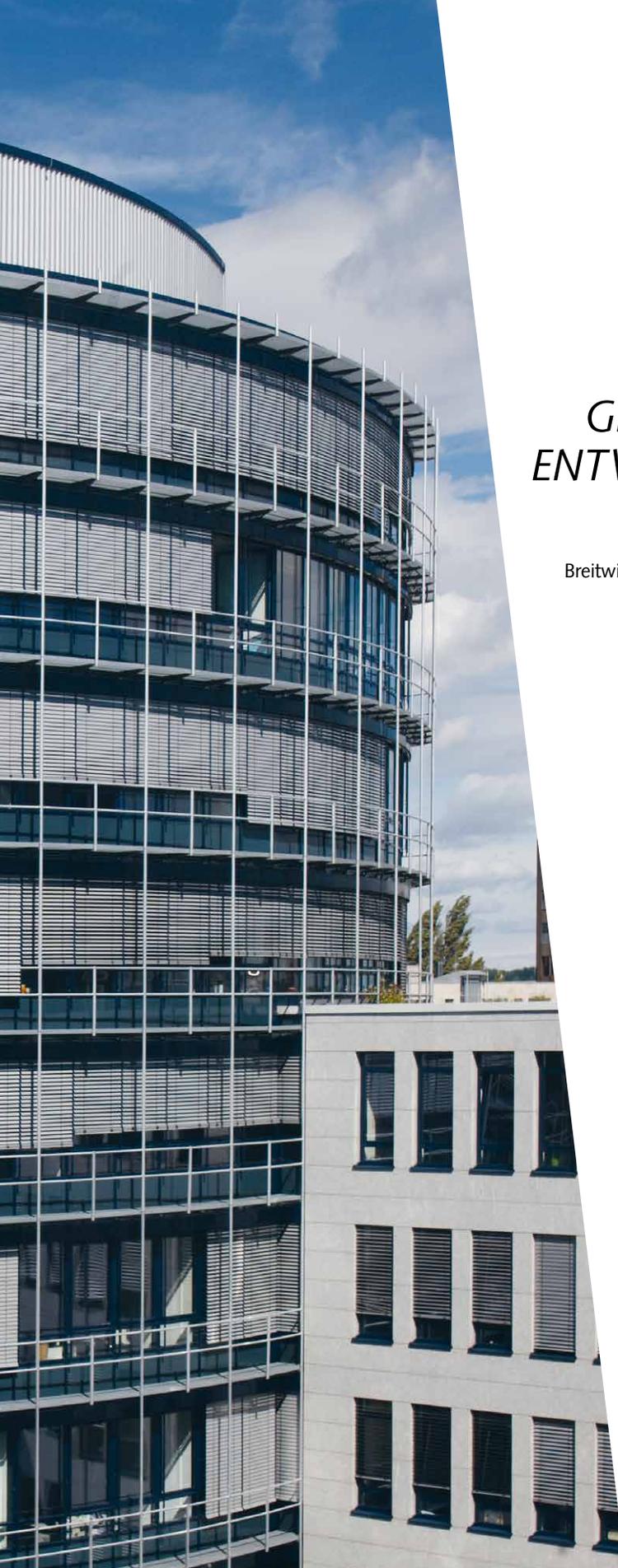




# 5

## GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG

Breitwiesenstraße 5–7, Stuttgart



## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### UNSERE ZIELE

- › Sicherung und stetige Verbesserung der Bilanzqualität
- › Nachhaltige Steigerung des FFO je Aktie
- › Cashflow-orientiertes Management zur Sicherung einer attraktiven Dividendenpolitik im Laufe der Zeit

### UNSERE ERFOLGE 2015

- › Wir konnten unsere Netto-Verschuldungsquote bei 49,3 % und unsere REIT-Eigenkapitalquote bei 49,4 % halten
- › Der FFO je Aktie verbesserte sich auf EUR 0,61
- › Stabiler EPRA NAV je Aktie mit EUR 10,91 trotz erheblicher Abwertung des Portfolios der Deutsche Office und vollständiger Goodwill-Abschreibung

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aus operativer Sicht entwickelte sich alstria im Berichtszeitraum absolut im Rahmen der Prognose vom Februar 2015. Im Oktober 2015 aktualisieren wir unseren Ausblick auf das Finanzergebnis des Gesamtjahres und reflektierten damit nach dem Abschluss der Akquisition der Deutsche Office deren Erstkonsolidierung für die letzten zwei Monate 2015. Unser Umsatz des Geschäftsjahres von EUR 115,3 Mio. lag im Rahmen unserer Prognose von EUR 116 Mio. und der operative Gewinn (FFO) fiel mit EUR 60,0 Mio. leicht über unserer Prognose von EUR 59 Mio. aus. Das Konzernergebnis wurde durch verschiedene Einmaleffekte, die mit der Akquisition der Deutsche Office verbunden waren, allerdings deutlich verzerrt.

Der Umsatz des Jahres 2015 lag aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Deutsche Office für die Monate November und Dezember mit EUR 115,3 Mio. um 13,3 % über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum (2014: EUR 101,8 Mio.). Der Grundstücksbetriebsaufwand belief sich auf EUR 12,8 Mio. oder 11,1 % des Umsatzes im Berichtszeitraum (2014: EUR 11,1 Mio. oder 10,9 % vom Umsatz). Die Verwaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 18,5 Mio. stiegen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 46,9 %. Ursächlich hierfür waren Einmalkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Office und höhere (nicht zahlungswirksame) aktienbasierte Vergütungen infolge der guten Kursentwicklung der alstria-Aktie. Die wesentlichen Auswirkungen der Akquisition der Deutsche Office finden sich in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Goodwill-Abschreibung. Das sonstige betriebliche Ergebnis fiel von EUR –2,0 Mio. im Jahr 2014 auf EUR –13,9 Mio. im Jahr 2015. Ursächlich hierfür waren hauptsächlich die durch die Übernahme der Deutsche Office angefallenen Transaktionskosten. Der Goodwill entstand rein technisch als Differenz zwischen dem Kaufpreis der Deutsche Office in Höhe von EUR 822,7 Mio. (Platzierungspreis der neuen alstria-Aktien multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen neuen Aktien) und dem fairen Wert des Unternehmens, repräsentiert durch das IFRS-Eigenkapital (ohne Minderheitsanteile) zum 31. Dezember 2015 in Höhe von EUR 677 Mio.

Darüber hinaus wurden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von Transaktionskosten in Höhe von EUR 9,8 Mio. belastet.

Der Netto-Finanzaufwand erhöhte sich transaktionsbedingt um 22,7 % auf EUR 43,3 Mio. (2014: EUR 35,3 Mio.). Der Anstieg resultiert ausschließlich aus den Kosten für die vorzeitige Rückzahlung von Bankdarlehen überwiegend der Deutsche Office (EUR 9,2 Mio.). Das Konzernergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf EUR –111,4 Mio. (2014: EUR 37,0 Mio.) und wurde, wie oben beschrieben, von Einmaleffekten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Deutsche Office beeinflusst.

## FFO UND AFFO

Die Erhöhung des FFO um 26 % auf EUR 60,0 Mio. wurde im Wesentlichen durch die erstmalige Konsolidierung der Deutsche Office für die letzten zwei Monate des Jahres 2015 sowie durch ein besseres operatives Ergebnis der „alten“ alstria getrieben. Der FFO je Aktie\* erhöhte sich leicht von EUR 0,60 im Jahr 2014 auf EUR 0,61 im Jahr 2015 und der AFFO (adjusted funds from operations) fiel mit EUR 43,2 Mio. um 13,3 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum aus. Der AFFO adjustiert das FFO um nicht aufwandswirksame Investitionen, die der Aufrechterhaltung der Immobilienqualität und der Cashflows dienen. Die Anpassungen beinhalten im Wesentlichen alstrias aktivierte Investitionen, die einen reinen Erhaltungscharakter haben oder direkt im Zusammenhang mit dem Vermietungsprozess stehen. Das AFFO beinhaltet dementsprechend keine Investitionen, die im Rahmen von wertsteigernden Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen von Immobilien anfallen.

## BILANZ

Verglichen mit dem 31. Dezember 2014 verdoppelte sich der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2015 auf EUR 3.260,5 Mio. Der deutliche Anstieg resultierte aus dem Erwerb von 51 Immobilien (davon entfielen 49 auf das Portfolio der Deutsche Office) sowie die Aktivierung von Investitionen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen auf der einen Seite und dem Verkauf von sieben alstria-Immobilien und einem Deutsche Office-Gebäude auf der anderen Seite.

Die liquiden Mittel lagen zum 31. Dezember 2015 bei EUR 460,3 Mio. und vergleichen sich mit einem Wert von EUR 63,1 Mio. ein Jahr zuvor. Der deutliche Zufluss von liquiden Mitteln kam aus dem Bestand der Deutsche Office, einer Kapitalerhöhung im März 2015 und dem Mittelzufluss aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe. Der Erlös der Anleihe wurde bis zum Bilanzstichtag nur teilweise genutzt, um höher verzinsliche Bankverbindlichkeiten abzulösen.

\* Dividiert durch gewichtete Aktienanzahl zum Berichtsstichtag (31. Dez. 2015: 96.718.329), dividiert durch 79.018.487 Aktien zum 31. Dez. 2014.

Das gesamte Eigenkapital stieg zum 31. Dezember 2015 deutlich um 95,8 % auf EUR 1.657,7 Mio. Der deutliche Zuwachs resultierte im Wesentlichen aus der Akquisition der Deutsche Office, die als reiner Aktientausch strukturiert war und alstrias Stammkapital um EUR 65,1 Mio. auf EUR 152,2 Mio. erhöhte. Die Effekte aus der Kapitalerhöhung wurden zum Teil durch die Dividendenzahlung im Mai 2015 und den Verlust für das Jahr 2015 kompensiert. Im Zuge der Übernahme der Deutsche Office stiegen auch die langfristigen Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag um 96,3 % auf EUR 1.715,6 Mio. Ursächlich hierfür war die Emission einer Unternehmensanleihe (EUR 500 Mio.) und die Übernahme der Bankverbindlichkeiten der Deutsche Office (EUR 471,1 Mio.). Der durchschnittliche Zinssatz der Verbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2015 bei 2,8 % (31. Dezember 2014: 3,4 %). Die Nettoverschuldungsquote (einschließlich der Anleihe und der Wandelanleihe) betrug 49,3 %.

**FFO**

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	2015	2014
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-110.568</b>	<b>36.972</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	4.192	-824
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	6.763	27.461
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-12.655	-4.566
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-1.301	-12.179
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	173.567	762
davon: Goodwill-Abschreibung	144.795	-
davon: Rechts- und Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Unternehmensübernahme	9.765	-
davon: Vorfälligkeitsentschädigung für vorzeitige Darlehensbeendigung	9.162	-
<b>Operatives Ergebnis (FFO)</b>	<b>59.998</b>	<b>47.626</b>
davon Minderheitsanteileigner zuzurechnen	-601	-
davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen	59.397	47.626
Instandhaltung und Vermietung	-16.162	-9.452
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>2)</sup></b>	<b>43.235</b>	<b>38.174</b>
Aktienanzahl <sup>3)</sup> (in Tausend)	96.718	79.018
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,61</b>	<b>0,60</b>

<sup>1)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

<sup>2)</sup> Das (A)FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für das (A)FFO. Somit sind das (A)FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem (A)FFO der Gesellschaft.

<sup>3)</sup> Dividiert durch gewichtete Aktienanzahl zum Berichtsstichtag (31. Dez. 2015: 96.718.329), dividiert durch 79.018.487 Aktien zum 31. Dez. 2014.

- › Weitere detaillierte Informationen zum Finanzergebnis finden sich im Geschäftsbericht 2015, der auf unserer Website verfügbar ist [www.alstria.de/investoren](http://www.alstria.de/investoren).

## AUSBLICK 2016

Auf Basis des aktuellen Portfolios erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2016 einen Umsatz von EUR 200 Mio. Der leichte Rückgang gegenüber dem Pro-forma-Umsatz des Jahres 2015 in Höhe von EUR 205 Mio. ist vor allem auf die Veräußerung von Immobilien zurückzuführen. Der operative Gewinn (FFO) wird dennoch voraussichtlich auf EUR 115 Mio. ansteigen, was einem Zuwachs von rund 10 % gegenüber dem Pro-forma-FFO des Jahres 2015 in Höhe von EUR 104 Mio. entspricht.

Der Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

### **KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

<b>in TEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Umsatzerlöse	115.337	101.782
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-423	-632
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.774	-11.130
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>102.140</b>	<b>90.020</b>
Verwaltungsaufwand	-6.383	-4.755
Personalaufwand	-12.068	-7.807
Sonstige betriebliche Erträge	4.043	6.141
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.859	-2.025
Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert	-144.795	-
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-4.192	824
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	12.655	4.566
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>-62.459</b>	<b>86.964</b>
Nettofinanzergebnis	-43.333	-35.329
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	1.988	12.798
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-6.763	-27.461
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-110.567</b>	<b>36.972</b>
Ertragsteuern	-812	-19
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>-111.379</b>	<b>36.953</b>
Zuordnung:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	-110.970	36.953
Minderheitsanteilseigner	-409	-
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-1,15	0,47
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-1,04	0,45

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	2015	2014
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernjahresergebnis	-111.379	36.953
Zinserträge	-128	-113
Zinsaufwendungen	43.461	35.442
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	812	19
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	8.952	13.937
Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert	144.795	-
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	2.329	-731
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-12.654	-4.566
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	426	179
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.642	844
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.916	1.435
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>81.172</b>	<b>83.399</b>
Erhaltene Zinsen	128	113
Gezahlte Zinsen	-35.559	-30.604
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-110	-19
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>45.631</b>	<b>52.889</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-78.341	-75.264
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	80.698	65.467
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.980	-291
Auszahlungen für Investition in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-142	22
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	12.636	1.470
Auszahlungen aus der Kapitalzuführungen in Beteiligungen	-	-2.205
Nettozugang von liquiden Mitteln aus Unternehmenszusammenschlüssen	116.029	-
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>128.710</b>	<b>-10.801</b>

- › Weitere detaillierte Informationen zum Finanzergebnis finden sich im Geschäftsbericht 2015, der auf unserer Website verfügbar ist [www.alstria.de/investoren](http://www.alstria.de/investoren).

in TEUR	2015	2014
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	102.725	170
Gezahlte Transaktionskosten für die Ausgabe von Aktien (Barkapitalerhöhung und Sachkapitalerhöhung)	-2.336	-
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	-	173.823
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	500.000	-
Auszahlung der Dividende	-43.470	-39.467
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-292.512	-192.629
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-5.899	-740
Zahlungen zur Ablösung / Anpassung von Zinssicherungsinstrumenten	-35.741	-2.882
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>222.767</b>	<b>-61.725</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	397.108	-19.637
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	63.145	82.782
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> <i>davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 32.036</i> <i>Vorjahr: TEUR 0</i>	<b>460.253</b>	<b>63.145</b>

**KONZERNBILANZ**

zum 31. Dezember 2015

**Aktiva**

in TEUR	2015	2014
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.260.467	1.645.840
At equity bilanzierte Beteiligungen	23.900	34.534
Sachanlagen	5.161	5.085
Immaterielle Vermögenswerte	607	344
Derivative Finanzinstrumente	8.462	6.643
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>3.298.597</b>	<b>1.692.446</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.578	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	–	88
Forderungen aus Steuern	226	–
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.783	10.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	460.253	63.145
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	32.036	–
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	69.143	–
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>551.983</b>	<b>76.858</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>3.850.580</b>	<b>1.769.304</b>

- › Weitere detaillierte Informationen zum Finanzergebnis finden sich im Geschäftsbericht 2015, der auf unserer Website verfügbar ist [www.alstria.de/investoren](http://www.alstria.de/investoren).

## Passiva

in TEUR	2015	2014
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	152.164	79.018
Kapitalrücklage	1.499.477	691.693
Rücklage für Cashflow-Hedging	-270	-3.095
Gewinnrücklagen	-31.994	78.977
<b>Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>1.619.377</b>	<b>846.593</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	38.287	-
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.657.664</b>	<b>846.593</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.715.590	874.025
Derivative Finanzinstrumente	23.208	13.488
Sonstige Rückstellungen	3.221	3.628
Sonstige Verbindlichkeiten	1.854	2.036
Latente Steuerverpflichtung	132	-
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.744.005</b>	<b>893.177</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kurzfristige Darlehen	376.402	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.477	4.389
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	362	424
Derivative Finanzinstrumente	-	6.198
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.687	-
Sonstige Rückstellungen	1.794	461
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	41.189	10.360
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>448.911</b>	<b>29.534</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>2.192.916</b>	<b>922.711</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>3.850.580</b>	<b>1.769.304</b>

## FREMDKAPITALKOSTEN

zum 31. Dezember 2015

in TEUR	Nominalwert	Zinssatz (in %)	Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten <sup>1)</sup>	1.192,7	2,07	4,0
Anleihe	500,0	2,25	5,2
Wandelanleihe	79,2	2,75	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.771,9</b>	<b>2,14</b>	<b>4,3</b>

<sup>1)</sup> Kredit über EUR 331,9 Mio. am 22. Februar 2016 getilgt.

**BILANZKENNZAHLEN**

in TEUR	2015	2014
Investment Properties	3.260.467	1.645.840
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	4.448	4.536
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	69.143	0
Anteil an Joint Venture („at Equity“) (A)	23.900	34.534
Buchwert des unbeweglichen Vermögens (B)	3.357.958	1.684.910
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.382	1.199
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen (C)	3.359.340	1.686.109
Liquide Mittel (D)	460.253	460.253
IFRS Eigenkapital (inkl. Minderheitsanteile) (E)	1.657.664	1.618.969
Finanzverbindlichkeiten (F)	2.103.764	895.086
<b>G-REIT Eigenkapitalquote (in %) (E/B)</b>	<b>49,4</b>	<b>50,2</b>
<b>Verschuldungsgrad (in %) (F)/(B-A)</b>	<b>63,8</b>	<b>54,2</b>
<b>Netto-Verschuldungsgrad (in %) (F-D)/(B-A)</b>	<b>49,3</b>	<b>50,4</b>

**VERÄNDERUNGEN DES NETTOSUBSTANZWERTES (NAV)<sup>1)</sup>**

	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>NAV zum 31.12.2013</b>	<b>846.593</b>	<b>10,71</b>
Bewertungsgewinn alstria-Portfolio <sup>1)</sup>	5.964	
Anpassung Investitionen DO-Portfolio	-4.429	
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	12.665	
Adjustiertes Konzernergebnis	-122.345	
Dividendenzahlung	-43.470	
Zufluss aus Kapitalmaßnahmen	923.335	
Aktienbasierte Vergütung	1.064	
<b>NAV zum 31.12.2015</b>	<b>1.619.377</b>	<b>10,64</b>
<b>EPRA-NAV zum 31.12.2015<sup>2)</sup></b>	<b>1.750.443</b>	<b>10,91</b>
<b>EPRA-NNNAV zum 31.12.2015<sup>2)</sup></b>	<b>1.710.611</b>	<b>10,66</b>

<sup>1)</sup> Inklusive Joint Venture.<sup>2)</sup> Berechnung siehe Tabelle 5, Seite 114.



### WEHRHAHN CENTER DÜSSELDORF

Das 1985 errichtete Wehrhahn-Center befindet sich in Düsseldorf im etablierten Teilmarkt Innenstadt. Im Jahr 2012 erwarb alstria den Komplex im Rahmen einer Portfoliotransaktion. Das Gebäude besteht aus fünf miteinander verbundenen Bauteilen, in denen sich im Erdgeschoss jeweils Einzelhandels- und in den sechs Obergeschossen Büroflächen befinden. Die in den zwei Untergeschossen befindliche Tiefgarage bietet Platz für über 500 Fahrzeuge. Da insbesondere die Büromietflächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Haustechnik und Flexibilität entsprachen, beschloss alstria, das Gebäude grundlegend zu revitalisieren. Dies umfasst u.a. die vollständige Entkernung bis auf den Rohbau sowie das Anbringen einer neuen Fassade, die mit einem zeitgemäßen Achsraster eine hochflexible komplette Neu-Strukturierung der Bürogrundrisse erlaubt. Die Gebäudetechnik greift die hochflexible Neugestaltung ebenfalls mit auf. Neben den Büroflächen wird die Adressbildung mit neuen zweigeschossigen Eingängen gestärkt. Partielle Aufstockung von einzelnen Bauteilen, effiziente Haustechnikführung und die Ausbildung von Dachterrassen erhöhen die Mietfläche. Mit den Umbaumaßnahmen, die voraussichtlich bis Ende 2017 andauern werden, soll im März 2016 begonnen werden.



 **EPRA** EPRA-KENNZAHLEN

Kennzahl	2015	2014	Definition
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,42	0,59	Ergebnis aus dem operativen Geschäft.
EPRA-NAV (in EUR)	10,91	11,22	Nettoinventarwert, adjustiert um Marktwerte von Vermögenswerten und korrigiert um bestimmte Elemente, deren Wert sich in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell nicht zeigt.
EPRA-NNNAV (in EUR)	10,66	10,58	EPRA-NAV, adjustiert um die beizulegenden Zeitwerte von (i) Finanzinstrumenten, (ii) Schuldverschreibungen und (iii) latenten Steuern.
EPRA-Nettoanfangsrendite (NIY) (in %)	5,0	4,8	Annualisierte Mieterlöse auf Basis der Cash-Mieten am Bilanzstichtag, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten, dividiert durch den Marktwert der Immobilien zuzüglich der geschätzten Anschaffungsnebenkosten.
EPRA-„topped up“-NIY (in %)	5,3	5,0	Ergänzt die EPRA-Nettoanfangsrendite um den Effekt von mietfreien Zeiten oder anderen laufenden Mietanreizen wie ermäßigten Mieten oder Staffelmieten.
EPRA-Leerstandsrate (in %)	11,2	11,0	Geschätzte Marktmiete der Leerstandsflächen, dividiert durch die geschätzte Marktmiete des gesamten Portfolios.
EPRA-Kostenquote (in %)	A: 26,1 B: 22,1	A: 22,9 B: 19,8	Administrative und operative Verwaltungs- und Betriebskosten (einschließlich (A) und ohne (B) Leerstandskosten), dividiert durch die Bruttomieterlöse.

---

<b>Berechnung auf Seite</b>	<b>Zweck</b>
114, Tabelle 6	Zentrale Kennzahl des Betriebsergebnisses und ein Hinweis, in welchem Umfang die aktuelle Dividendenzahlung durch das Ergebnis gedeckt ist.
114, Tabelle 5	Nimmt Anpassungen des IFRS-NAV vor, um relevante Informationen über den beizulegenden Zeitwert des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens mit einer langfristigen Anlagestrategie zu vermitteln.
114, Tabelle 5	Nimmt Anpassungen des EPRA-NAV vor, um relevante Informationen über den aktuellen fairen Wert aller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in einem Immobilienunternehmen zu vermitteln.
112, Tabelle 2	Ermittlung einer Vergleichszahl für die Bewertung von Portfolien.
112, Tabelle 2	Ermittlung einer Vergleichszahl für die Bewertung von Portfolien.
115, Tabelle 7	„Reine“ Maßzahl für die in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehenden Leerständen, basierend auf den geschätzten Mieten.
115, Tabelle 8	Zentrale Kennzahl zur aussagekräftigen Messung der Betriebskosten eines Unternehmens.

---



6

ALSTRIAS  
AKTIE

T-Online-Allee 1, Darmstadt



## INVESTOR RELATIONS UND AKTIENKURSENTWICKLUNG

### UNSER ANSATZ

alstria hat sich in den vergangenen Jahren eine hohe Reputation im Kapitalmarkt erarbeitet. Unsere Kommunikation mit Investoren, Analysten, der Presse und der interessierten Öffentlichkeit basiert auf Transparenz, Zuverlässigkeit und Kontinuität. Unsere Berichterstattung erfüllt höchste internationale Standards und aufgrund unseres sehr stabilen Geschäftsmodells können wir unsere kommunizierten Ziele stetig liefern.

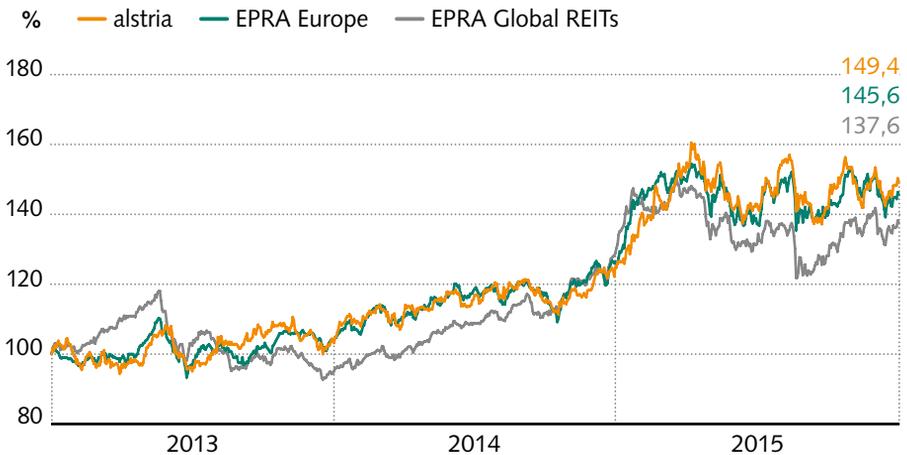
#### UNSERE ZIELE

- › Transparente Berichterstattung nach höchsten Branchenstandards
- › Pro-aktiver Dialog mit unseren Investoren und der Öffentlichkeit
- › Erzielung einer über vergleichbaren Branchenindizes liegenden langfristigen Gesamtrendite (TSR = Total Shareholder Return)

#### UNSERE ERFOLGE 2015

- › Auszeichnungen durch EPRA und Thomson Extel für beste Berichtsstandards und Finanzkommunikation
- › Mehr als 270 persönliche Treffen mit Investoren auf Konferenzen und Roadshows
- › Jährliche durchschnittliche Gesamtrendite der alstria-Aktie von 14,3 % in den vergangenen drei Jahren

### AKTIENKURSENTWICKLUNG



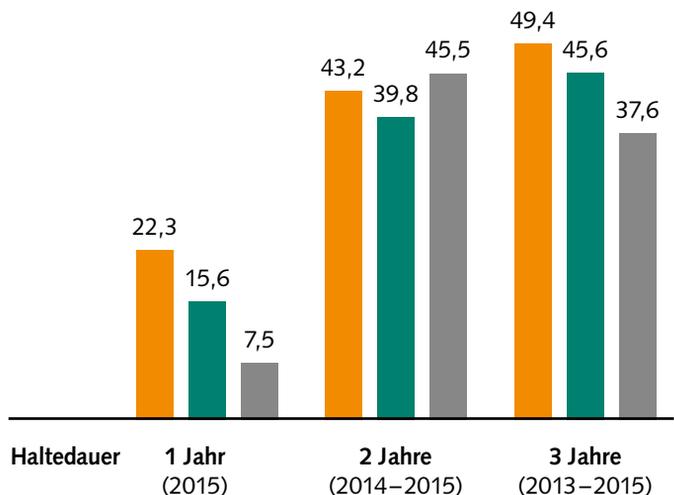
### GESAMTRENDITE 2015 VON 22,3 %

alstria misst den Erfolg der Aktien an der Entwicklung der Gesamttrendite (TSR = Total Shareholder Return). Der TSR beinhaltet die Kursentwicklung der Aktie zuzüglich der gezahlten Dividende. Für das Jahr 2015 belief sich der TSR der alstria-Aktie auf 22,3 % und stand damit im Einklang mit der Entwicklung unserer europäischen Vergleichsunternehmen. Da das Immobiliengeschäft eine langfristige Sicht erfordert, ist auch die mehrjährige Kursentwicklung ein wichtiger Indikator für die Attraktivität unserer Aktie. Im Laufe der letzten drei Jahre (2013–2015) lag der durchschnittliche jährliche TSR bei 14,3 % und beweist damit die Stärke unseres Geschäftsmodells. Im Vergleich zum Gesamtmarkt erzielte die alstria-Aktie eine überdurchschnittliche Rendite und schlug den europäischen Immobiliensektor über den Drei-Jahres-Zeitraum um 100 Basispunkte (gemessen am EPRA Europe Index).

### JÄHRLICHE GESAMTRENDITE DER ALSTRIA-AKTIE (DIVIDENDEN REINVESTIERT)

in %

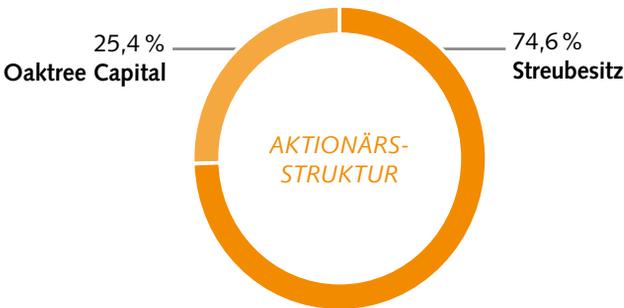
■ alstria ■ EPRA Europe ■ EPRA Global REITs



<sup>1)</sup> Quelle: alstria-Berechnung und Daten von der EPRA-Website.

### INTERNATIONALE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Mit der Übernahme der Deutsche Office veränderte sich unsere Aktionärsstruktur signifikant. Durch den Aktientausch im Zuge der Transaktion wurde der ehemalige Mehrheitsaktionär der Deutsche Office, Oaktree Capital, ein bedeutender alstria-Aktionär. Im Dezember 2015 hielt Oaktree Capital 25,4 % aller ausstehenden alstria-Aktien, während 74,6 % der Aktien von einer breiten Anzahl von Investoren gehalten wurde und damit den Streubesitz repräsentiert. Mehr als 90 % der ausstehenden Aktien werden von institutionellen Investoren gehalten, vor allem von großen Pensionsfonds und spezialisierten Immobilieninvestoren. Bedingt durch die größere Marktkapitalisierung und die deutlich gestiegene Liquidität interessierten sich im Laufe des Jahres 2015 jedoch auch zunehmend Generalisten für die alstria-Aktie, um hierüber Zugang zum deutschen Büroimmobilienmarkt zu finden. Ende des Jahres 2015 hielten alstrias Top-20-Investoren rund 60 % der ausstehenden Aktien. Geographisch sind rund 35 % der Free-Float-Aktionäre der alstria in den Vereinigten Staaten und 20 % in Großbritannien beheimatet. Weitere 10 % unserer Aktionäre haben ihren Sitz in Frankreich, 10 % in den Niederlanden und jeweils 4 % in der Schweiz und in Deutschland. Die internationalisierte Aktionärsstruktur verdanken wir dem REIT-Status unserer Gesellschaft, denn der REIT ist eine weltweit etablierte Marke für börsennotierte Immobilienunternehmen.



### AKTIENKENNZAHLEN

ISIN	DE000AOLD2U1
Symbol	AOX
Marktsegment	Financial Services
Branchengruppe	Real Estate
Börsensegment	Prime Standard, Frankfurt
Indizes	FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series, FTSE EPRA / NAREIT Europe Real Estate Index Series, MDAX, German REIT Index
Designated Sponsors	Oddo Seydler Bank

		31.12.2015	31.12.2014
Aktienanzahl	in Tausend	152.164	79.018
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tausend</i>	152.164	79.018
Schlusskurs <sup>1)</sup>	in EUR	12,32	10,30
Marktkapitalisierung	in TEUR	1.874.660	813.885
Streubesitz	in %	74,6	95,0
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (alle Börsen und OTC) <sup>2)</sup>	in TEUR	6.893	2.243
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	2.935	1.127
Höchstkurs <sup>1)</sup>	in EUR	13,85	10,54
Tiefstkurs <sup>1)</sup>	in EUR	10,55	9,05

<sup>1)</sup>Xetra-Schlusskurs.

<sup>2)</sup>Quelle: Bloomberg.

### COVERAGE VON ANALYSTEN

Das Interesse der Analysten und Finanzjournalisten an der Entwicklung der alstria office REIT-AG blieb 2015 auf einem hohen Niveau. Insgesamt 17 Investmentbanken und Broker berichteten regelmäßig über die Entwicklung des Unternehmens. alstria zählt damit weiterhin zu den am besten gecoverten Unternehmen im deutschen MDAX und SDAX.

### INVESTMENTBANKEN UND ANALYSTEN

Baader Bank	André Remke
Bankhaus Lampe	Georg Kanders
Berenberg Bank	Kai Klose
Commerzbank	Thomas Rothhäusler
Deutsche Bank	Markus Scheufler
Greenstreet Advisors	Kalonga Mumba
HSBC Trinkaus & Burkardt	Thomas Martin
J. P. Morgan	Tim Leckie
Kempen & Co	Remco Simon
Kepler	Dirk Becker, Thomas Neuhold
Metzler Equities	Jochen Schmitt
M. M. Warburg & CO	Andreas Pläsier
Morgan Stanley	Bianca Riemer
Société Générale	Marc Mozzi
Solventis	Ulf van Lengerich
UBS	Osmaan Malik
Victoria Partners	Bernd Janssen

### INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im Jahr 2015 konzentrierten sich alstrias Investor-Relations-Aktivitäten erneut darauf, Investoren, Finanzanalysten und die Wirtschaftspresse über die Entwicklung und das Marktumfeld des Unternehmens zu informieren. Management-Roadshows und die Teilnahme an zahlreichen Investmentkonferenzen in Europa und den USA gewährleisteten einen stetigen Dialog der Gesellschaft mit ihren Aktionären. Im Laufe des Jahres haben wir mehr als 270 Gespräche mit Investoren und Analysten im In- und Ausland geführt. Im Hinblick auf die Emission unserer ersten Kapitalmarktanleihe im Volumen von EUR 500 Mio. haben wir auch unsere erste Anleihe-Roadshow durchgeführt. Der besondere Informationsbedarf unserer neuen Investoren im Anleihemarkt wird zukünftig ein integraler Bestandteil unserer IR-Arbeit sein. Neben unserer Präsenz auf Roadshows und Konferenzen führten wir mit Analysten und Aktionären eine Reihe von Besichtigungen unserer Immobilien in Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt durch.

Digitale Kommunikation mit Investoren spielte für alstria schon immer eine wichtige Rolle. Jeder Interessierte ist eingeladen, per Live-Stream über alstrias Website an der Präsentation der Jahres- und Quartalsergebnisse teilzunehmen. Darüber hinaus stehen alle relevanten Informationen jederzeit auf unserer Website [www.alstria.de/Investoren](http://www.alstria.de/Investoren) zur Verfügung.

Seit November 2015 bieten wir auch die Möglichkeit für einen direkten Chat mit alstria über unsere Website, um die Kommunikation zwischen unserem Unternehmen und der interessierten Öffentlichkeit so effizient wie möglich zu gestalten.



### AUSZEICHNUNGEN

Für unsere transparente, stetige und proaktive Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und der Öffentlichkeit wurden wir in den vergangenen Jahren mehrmals prämiert. Im Jahr 2015 erhielten wir den EPRA BPR Gold-Award für den Geschäftsbericht 2014 und unsere Investor-Relations-Aktivitäten wurden von den Thomson Extel Surveys zum zweiten Mal in Folge für beste Investor Relations im deutschen SDAX prämiert. Weitere Informationen zu unseren Auszeichnungen finden Sie auf unserer Website.

**EXTEL**  
IDENTIFYING EXCELLENCE  
CEO #1 CFO #1 IR#1  
German SDAX



### ALSTRIA ON THE ROAD

**24** Roadshows & Konferenzen  
**270** Investorenmeetings  
**8** Länder  
in **12** Monaten







## NACHHALTIGES ENGAGEMENT

An den Treptowers 3, Berlin



## NACHHALTIGES ENGAGEMENT

### UNSER ANSATZ

*Wir begreifen Nachhaltigkeit als die Summe der Maßnahmen, die wir ergreifen, um die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Interessen unserer Stakeholder-Gruppen – dazu zählen unter anderem Investoren, Mieter, Mitarbeiter und Gemeinden, in denen wir tätig sind – auf lange Sicht zu fördern und zu bewahren. Unser Nachhaltigkeitsansatz ist in jede einzelne Entscheidungsfindung, auf allen Ebenen der Organisation eingebettet. Einen Weg der kontinuierlichen Verbesserung und Neuerungen zu verfolgen ist das, was wir glauben, worum es bei Nachhaltigkeit geht.*

#### UNSERE ZIELE

- › Die Bereitstellung aller wichtigen nicht-finanziellen Informationen, um den höchsten Standards der Berichterstattung zu entsprechen
- › Die Energieeffizienz unserer Gebäude verbessern
- › Unsere Stakeholder weiter zu ermuntern, umweltgerechte Methoden einzusetzen

#### UNSERE ERFOLGE 2015

- › Wir haben zum zweiten Mal in Folge den „CDP Climate Action Award“ für die umfangreiche Reduzierung (–87%) der direkt durch alstria verursachten Treibhausgasemissionen erhalten
- › Wir haben einen Rahmenvertrag für die Beschaffung von 100% unseres Stroms aus erneuerbaren Quellen und von 100% klimaneutralem Erdgas abgeschlossen.
- › Wir haben ein Energiemanagementsystem nach ISO 50001 für unsere operativen Prozesse etabliert.

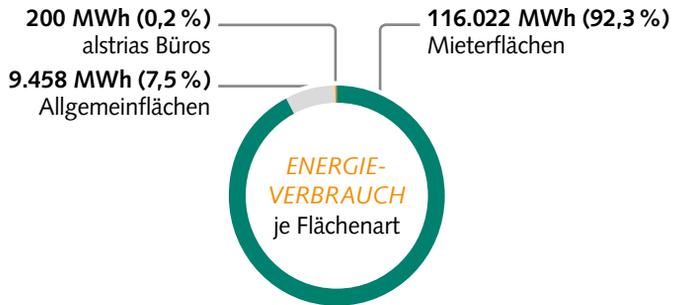
### NACHHALTIGKEIT 2015

Das Jahr 2015 war ein Schlüsseljahr für die Leistungen des Unternehmens im Bereich der Nachhaltigkeit. Es hat uns geholfen, einerseits unseren Unternehmungswerten treu zu bleiben und andererseits globale Trends zu adaptieren, um unsere CSR Strategie in Richtung einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wirtschaft auszurichten. Die diesjährigen Highlights beinhalten:

- › Die Reduktion unserer operativ verursachten Treibhausgasemissionen (3.630 tCO<sub>2</sub>e) um 87 %, was dem jährlichen Ausstoß von 164 deutschen Haushalten entspricht. Ermöglicht wurde dieses Ergebnis durch eine systematische Beschaffung von Energie, die ausschließlich aus erneuerbaren Quellen stammt.
- › Den Beitritt zur RE100-Initiative, mit dem wir uns verpflichten 100 % des Unternehmens-Stroms aus erneuerbaren Quellen zu beziehen, was wir in 2016 erreichen werden;

- › Die Aufnahme in den Sektor Leader Index für die Immobilienwirtschaft der DACH-Region und in den Country Leader Index des CDP, aufgrund der verbesserten Klima-Leistungswertung (91 B);
- › Die Begleitung der offiziellen deutschen Delegation im „Train-to-Paris“ zur UN-Klimakonferenz COP 21 in Paris im Dezember 2015 und die Teilnahme an den Diskussionen und Aktivitäten an Bord;
- › Die Unterstützung der Grundlagenforschung von organischen Solarzellen mit USD 50.000;
- › Die Zurverfügungstellung von Büroräumen zu vorteilhaften Konditionen für die UNICEF in Hamburg;
- › Die Bereitstellung von Flächen in einem unserer Gebäude in der Nähe des Hamburger Hauptbahnhofs für die Stadt Hamburg für die Erstversorgung von Flüchtlingen.

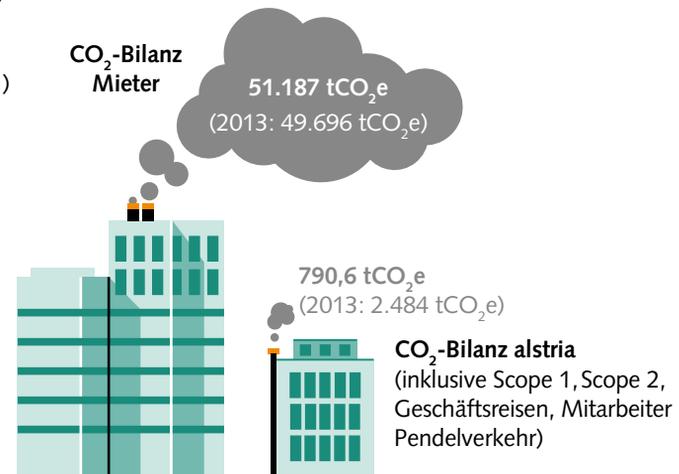
Der diesjährige Nachhaltigkeitsbericht 2015 ist nach dem neuesten Berichtsstandard (GRI G4) strukturiert und aufgestellt und wurde im Umfang der nicht-finanziellen Berichtserstattung wesentlich verbessert. Weitere Informationen finden Sie in alstrias Nachhaltigkeitsbericht 2015.



### Intensitätskennzahlen des Portfolios

- 62 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>  
CO<sub>2</sub>-Bilanz (-5 %)
- 2,5 kg / m<sup>2</sup>  
Abfall (+ 15 %)
- 69 kWh / m<sup>2</sup>  
Strom (-38 %)
- 71 kWh / m<sup>2</sup>  
Heizung (-25 %)
- 0,3 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>  
Wasser (-31 %)

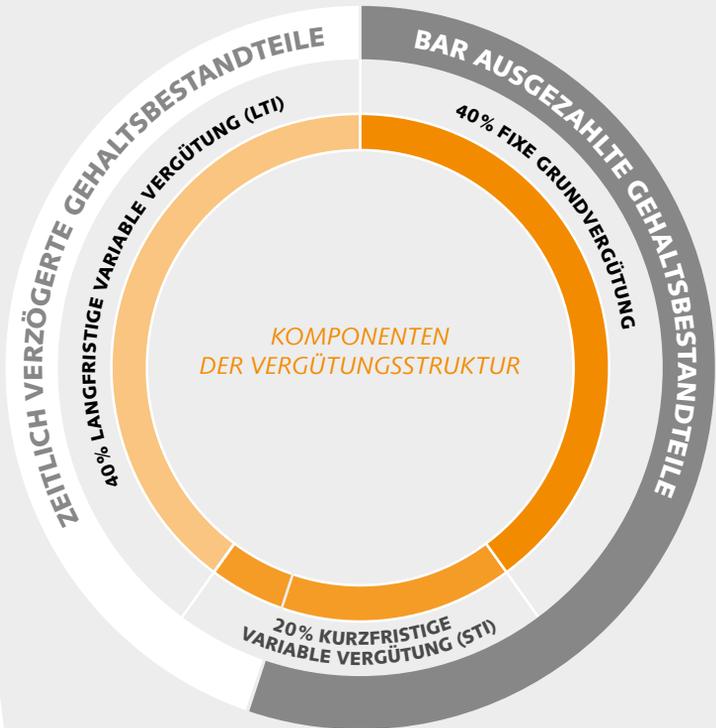
### CO<sub>2</sub> - PORTFOLIO & ALSTRIAS BÜROS



# 8

## VERGÜTUNGSSTRUKTUR DES VORSTANDS

TRANSPARENT UND IM EINKLANG MIT AKTIONÄRSINTERESSEN



- › Weitere detaillierte Informationen zur Vorstandsvergütung finden sich im Geschäftsbericht 2015.

**40% FIXE GRUNDVERGÜTUNG**

› Barauszahlung

**BASISGEHALT**

**20% KURZFRISTIGE VARIABLE VERGÜTUNG (STI)**

**VARIABLE VERGÜTUNG**

Mix aus Barauszahlung und virtuellen Aktien

**ERFOLGSKRITERIUM**

75 % Bar

25 % virtuelle Aktien  
(Haltefrist: 2 Jahre)

Budgetierter FFO, adjustiert um den Einfluss von Akquisitionen und Verkäufen

**40% LANGFRISTIGE VARIABLE VERGÜTUNG (LTI)**

**VARIABLE VERGÜTUNG**

Virtuelle Aktien (Haltefrist: 4 Jahre)

**ERFOLGSKRITERIUM**

50 % Relative total shareholder return (TSR)

Total Shareholder Return relativ zum EPRA-NAREIT EUROPE Ex-UK

50 % Absolute total shareholder return (TSR)

Absoluter Total Shareholder Return



# 9

## VALUATION REPORTS

Deutsche Telekom Allee 7, Darmstadt



## VALUATION REPORT

alstria office REIT-AG portfolio  
as at 31 December 2015

### **The Directors**

alstria office REIT-AG  
Bäckerbreitergang 75  
20355 Hamburg  
Germany

### **Prepared by**

Colliers International  
Valuation UK LLP  
50 George Street  
London W1U 7GA

DDI > +44 207 344 6609  
MAIN > +44 207 935 4499  
FAX > +44 207 344 6539  
MOBILE > +44 7768 500 202  
EMAIL > [chris.fowler-tutt@colliers.com](mailto:chris.fowler-tutt@colliers.com)

For the attention of Alexander Dexne

Dear Sirs

**ALSTRIA OFFICE REIT AG PORTFOLIO (THE 'COMPANY')**  
**A PORTFOLIO OF 70 PROPERTIES (THE 'PORTFOLIO')**  
**VALUATION DATE: 31 DECEMBER 2015**

### **INTRODUCTION**

In accordance with the instruction letter dated 10 December 2015, forming *Appendix II* to this report, we have considered the Properties owned by the Company referred to in *Appendix III* to this report, in order to provide you with our opinion of the Market Value of the Portfolio, as per 31 December 2015. The purpose of this valuation is for use in the Company's balance sheets, debt covenant calculation and inclusion within the Company's financial year end accounts.

This report should be read in conjunction with the individual Property reports prepared by us at the time of each acquisition.

We have pleasure in presenting our report.

### **STATUS OF VALUER AND CONFLICTS OF INTEREST**

The Properties have been valued by suitably qualified surveyors who fall within the requirements as to competence as set out in PS 2.3 of the RICS Valuation – Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) January 2014 (the 'Red Book') issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors (the 'RICS') and who are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme ('VRS').

We confirm that Colliers International complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2.4 and that we have no conflict of interest in acting on the Company's behalf in this matter. We confirm that we have undertaken the valuations acting as independent valuers, qualified for the purpose of this instruction.

### COMPLIANCE WITH RICS VALUATION STANDARDS

We confirm the valuations have been made in accordance with the appropriate sections of the Valuation Standards ('VS') contained within the 'Red Book' prepared by the 'RICS'.

The International Valuation Standards Council ('IVSC') publishes and periodically reviews the International Valuation Standards ('IVS'), which set out internationally accepted, high level valuation principles and definitions. These have been adopted and supplemented by the RICS, and are reflected in Red Book editions. Thus, the RICS considers that a valuation that is undertaken in accordance with the Red Book will also be compliant with IVS.

We confirm that our valuation complies with the requirements of IAS 40 – Investment Property. Where an entity opts to account for investment property using the Fair Value model, IVSC considers that the requirements of the model are met by the Valuer adopting Market Value.

We further confirm that our methodology complies with IFRS 13 with regards to transaction costs.

IFRS 13 states:

The price in the principal (or most advantageous) market used to measure the fair value of the asset or liability shall not be adjusted for transaction costs. Transaction costs shall be accounted for in accordance with other IFRSs. Transaction costs are not characteristic of an asset or a liability; rather they are specific to a transaction and will differ depending on how an entity enters into a transaction for the asset or liability.

1. The standard valuation methodology allows for purchaser's costs to be added to the market value to arrive at a gross market value so that a net return to the purchaser can be calculated. All comparables are analysed in this way so there is uniformity across the market. As such the market value reported reflects the actual price paid and does not include purchase or disposal costs.
2. The net yields that are adopted are based upon the net return to the purchaser which includes their costs. This is logical as the purchaser would wish to reflect his total acquisition costs in determining his actual return.
3. The example below illustrates the approach:

### ACTUAL MARKET TRANSACTION (EXAMPLE)

Sale Price	€ 25,000,000
Purchaser's costs at 6 %	€ 1,500,000
Net passing income	€ 1,250,000
Analysed net initial yield	4.72 % Net annual income / (Sale price + purchaser's costs)

**VALUATION APPROACH USING NET INITIAL YIELD**

Net passing income	€1,250,000
Net initial yield adopted	4.72 % derived from the analysis of market transaction
Capitalisation of net income using Net Initial Yield	€26,500,000
Deduction of purchaser's costs to arrive at Market Value	€25,000,000 Market Value is equivalent to 'unadjusted transaction price in the market' – and is not adjusted for disposal costs.

Our General Assumptions and Definitions form Appendix I to this report.

**SOURCES OF INFORMATION**

We have relied upon the information provided to us, which is identified, together with the source, in the relevant sections of this report. Unless stated otherwise, we have assumed that the information provided is accurate and that we have been supplied with all the information that has a material effect upon the value of the individual Properties.

Furthermore, we have assumed that any information supplied can, if necessary, be verified. Should any of the information provided be found to be inaccurate or incomplete there could be an unspecified impact upon value.

**INSPECTIONS**

All Properties are subject to a full inspection at the time of acquisition and are then subject to a full inspection on a rolling basis as required for the annual year end valuations. Approximately one third of the Portfolio is inspected each year.

The following Properties were inspected in September 2015.

Asset No	Asset	City
2004	Zellescher Weg 21–25a	Dresden
2009	Ludwig-Erhard-Straße 49	Leipzig
2017	Gathe 78 / Karlstraße 13 / Friedrichstraße 39	Wuppertal
2023	Steinstraße 10	Hamburg
2024	Alte Königstraße 29–39	Hamburg
2025	Amsinckstraße 28	Hamburg
2026	Amsinckstraße 34	Hamburg
2027	Basselweg 73	Hamburg
2028	Besenbinderhof 41	Hamburg
2029	Buxtehuder Straße 9, 9a, 11, 11a	Hamburg
2053	Steinstraße 5–7	Hamburg
2054	Friedrichstraße 19	Düsseldorf
2057	Arndtstraße 1	Hannover
2063	Epplestraße 225	Stuttgart
2066	Washingtonstrsse. 16 / 16a	Dresden
2069	Werner-von-Siemens Platz 1	Laatzen

<b>Asset No</b>	<b>Asset</b>	<b>City</b>
2109	Am Wehrhahn 33, Oststraße 10, Cantadorstraße 3	Düsseldorf
2110	Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf
2111	Ivo-Beucker-Straße 43	Düsseldorf
2112	Stresemannallee 30	Frankfurt am Main
2113	Siemensstraße 9	Neu-Isenburg
2120	Karlstraße 123–127	Düsseldorf

The following Property was inspected in December 2015.

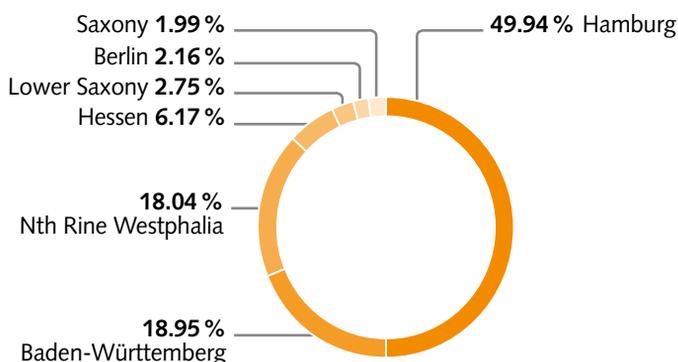
<b>Asset No</b>	<b>Asset</b>	<b>City</b>
2004	Gasstraße 18	Hamburg

With regard to those Properties that were not inspected, the Company has confirmed to us that since our last inspections there have been no material changes to the physical attributes of the Properties and their surrounding areas that could impact upon their value, other than those that may have been disclosed as part the valuation process. Our Valuation is therefore made on the assumption that this is correct.

#### *THE PORTFOLIO AND ITS LOCATION*

The Portfolio comprises 70 investment Properties, predominately offices, located throughout Germany. The regional location profile of the Portfolio by Market Value across Germany by State is illustrated below. It can be seen that the three largest concentrations of investment property are held in the City of Hamburg (49.94 %), Baden-Württemberg (18.95 %) and North Rhine Westphalia (18.04 %). Properties are located in the business districts of cities including Berlin, Düsseldorf, Detmold, Dortmund, Dresden, Essen, Frankfurt, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Mannheim, Munich, Neu-Isenburg, Neuss, Stuttgart, Wiesbaden and Wuppertal.

#### *ALSTRIA OFFICE REIT AG: MARKET VALUE BY FEDERAL STATE*



The following asset was purchased in Q4 2015.

Asset No	Asset	City
2120	Karlstraße 123–127	Düsseldorf
2171	Gasstraße 18	Hamburg

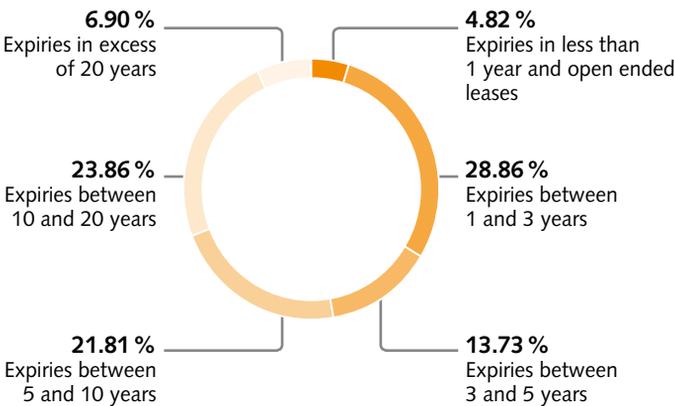
The following 7 assets were sold during 2015

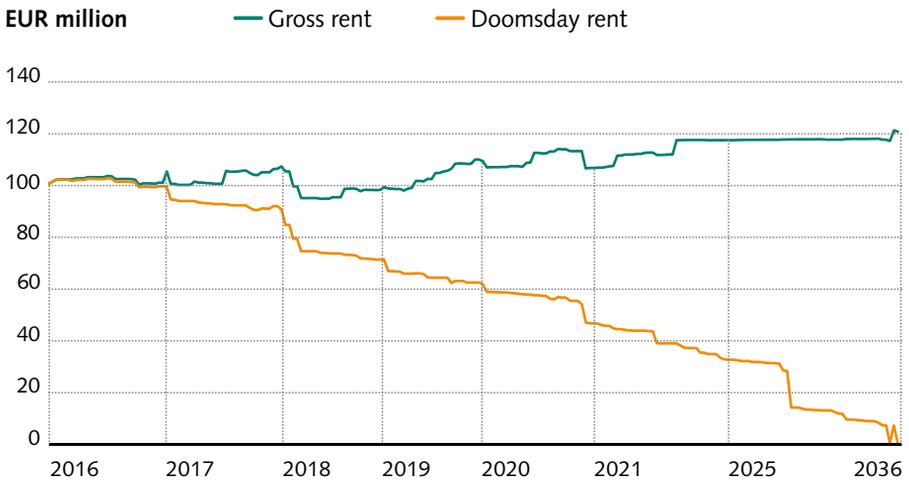
Asset No	Asset	City
2010	Halberstädter Straße 17	Magdeburg
2012	Arnulfstraße 150	Munich
2065	Siemensstraße 31–33	Ditzingen
2068	Emil-von-Behring-Str. 2	Frankfurt am Main
2070	Hofmannstraße	Munich
2072	Landshuter Allee 174	Munich
2117	Dieselstraße (Hagebaumarkt)	Ditzingen

**ALSTRIA OFFICE REIT-AG JUNE 2015: GROSS RENT BY LEASE EXPIRY**

An analysis of the lease expiry terms demonstrates that the majority of the income is secured for the following periods:

Portfolio Lease Expiry Profile	Gross Rent (€)	Percentage %
Expiries in less than 1 year and open ended leases	4,875,888	4.82
Expiries between 1 and 3 years	29,181,768	28.87
Expiries between 3 and 5 years	13,877,472	13.73
Expiries between 5 and 10 years	22,047,312	21.81
Expiries between 10 and 20 years	24,111,000	23.86
Expiries in excess of 20 years	6,978,456	6.90





To illustrate the strength of the income over the life span of the Portfolio the graph shows tenancies in the current income stream pattern until June 2036 with the red line depicting how this would decline if no leases were renewed. The positive aspect of this analysis is that the decline is broadly even with no occurrence of sudden falls albeit that in 2017 / 18 and 2026 the decline of gross income is greater than the average.

### FLOOR AREAS

In accordance with the instruction letter we have not measured the Properties and have relied upon the floor areas and car parking stated in the most recent tenancy schedule provided by the Company. Nevertheless, during the course of our inspections we did seek to ensure, where possible, that the areas provided were consistent with the accommodation inspected. We are not aware of any major inconsistencies in this regard but would emphasise that we cannot provide any warranty as to the accuracy of the floor areas provided.

### TENURE

We have been provided with the following reports, which we have had regard to in arriving at our opinions of value.

Title	Date
Due Diligence Report	12 December 2005
Draft Due Diligence Report	26 September 2006
Summary of Major Findings	27 September 2005
Legal Due Diligence Report	26 September 2006
Preliminary Legal and tax Due Diligence Report	28 September 2006
Legal Due Diligence Report	24 October 2006
Legal Due Diligence Report	16 July 2007
Legal Due Diligence Report	31 October 2007
Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence	14 November 2007

Title	Date
Red Flag List of Legal Due Diligence	14 December 2007
Preliminary Legal Due Diligence Report	1 April 2008
Draft Preliminary Key Issues List	8 December 2010
Draft Preliminary Key Issues List	25 January 2011
Legal Due Diligence Report – third draft	6 June 2011
Preliminary Key Issues List	18 July 2011
Legal Due Diligence Report	12 February 2012
Final Key Issues List	21 May 2013
Due Diligence Report	24 June 2013
Legal Due Diligence Report	16 September 2014
Provisional Due Diligence Report	10 November 2015

The above reports were prepared by the Company's lawyers: Messrs Alpers & Stenger, Hogan Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer, and trüon Rechtsanwälte. Our valuations assume that, with the exception of the matters disclosed within the aforementioned reports, there are no unusual, onerous or restrictive covenants in the titles which are likely to affect the value.

#### LETTINGS

We have relied upon the letting details contained within the following reports prepared by the Company's lawyers Messrs Alpers & Stenger, Hogal Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer, and trüon Rechtsanwälte.

Title	Date
Due Diligence Report	12 December 2005
Draft Due Diligence Report	26 September 2006
Summary of Major Findings	27 September 2005
Legal Due Diligence Report	26 September 2006
Preliminary Legal and tax Due Diligence Report	28 September 2006
Legal Due Diligence Report	24 October 2006
Legal Due Diligence Report	16 July 2007
Legal Due Diligence Report	31 October 2007
Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence	14 November 2007
Red Flag List of Legal Due Diligence	14 December 2007
Preliminary Legal Due Diligence Report	1 April 2008
Draft Preliminary Key Issues List	8 December 2010
Draft Preliminary Key Issues List	25 January 2011
Legal Due Diligence Report – third draft	6 June 2011
Preliminary Key Issues List	18 July 2011
Legal Due Diligence Report	12 February 2012
Final Key Issues List	21 May 2013
Due Diligence Report	24 June 2013
Legal Due Diligence Report	16 September 2014
Provisional Due Diligence Report	10 November 2015

In circumstances where there have been tenant changes we have relied solely upon the summary letting details provided by the Company. We have assumed all tenant information provided to be accurate, up-to-date and complete.

#### *RENT ROLL*

We have been provided with rent rolls effective as at 31 December 2015 which we have relied upon in arriving at our opinion of market value. We have assumed all information provided to be accurate, up-to-date and complete.

With regard to the two assets where the Company have offices:

- › 2073: Bäckerbreitergang 75, Hamburg, and
- › 2054: Friedrichstrasse 19, Düsseldorf

we have been requested to make the Assumption that the Company occupy the accommodation on a typical commercial Fach und Dach lease for a term of 5 year commencing on the valuation date, and are paying a Market Rent. This Assumption is made on the basis that the Company undertakes to enter such a lease should either of these Properties be sold.

#### *CONDITION*

We have not carried out building surveys of the Properties and neither have we tested the drainage or service installations in the buildings as this was outside the scope of our instructions. If there is significant capital expenditure required on a Property this sum will have been identified from either the technical due diligence reports referred to below or notified to us by the Company, and deducted from the value reported. At an aggregate level we have made a total CAPEX deduction for identified works in the sum of €52,210,000 in our valuation. This includes the sum of €28,800,000 for major redevelopment works at Am Wehrhahn 33, Düsseldorf.

We have been provided with the following reports prepared on the Company's behalf by URS Deutschland GmbH (URS):

<b>Title</b>	<b>Date</b>
Technical Due Diligence Report	19 December 2005
Technical and Environmental Due Diligence Assessment	25 August 2006
Intermediate Environmental Bullet Point Report	9 October 2006
Structural Property Survey	19 October 2006
Technical Due Diligence Report	29 December 2006
Technical and Environmental Due Diligence Assessment Revised Final Report	7 November 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessment	13 November 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessment Reports	21 December 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessments	22 December 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessments	31 August 2010

Additionally, we have been provided with the following reports, prepared on behalf of the Company, either by ARGOS Projektmanagement GmbH, Arcadis, Valteq or Drees & Sommer.

<b>Title</b>	<b>Date</b>
Technical Due Diligence Assessment	1 April 2008
Technical and Environmental Due Diligence Draft Report	28 July 2011
Quick Check – Technical Due Diligence Report	2 April 2011
Technical Due Diligence Quick Check Report	5 April 2011
Technical Due Diligence Schedule	6 April 2011
Technical Due Diligence Schedule	7 April 2011
Technical Due Diligence Report (Red-Flag-DD)	12,13 & 14 February 2012
Technical Due Diligence Report (Red Flag Report)	24 April 2013
Technical Due Diligence Report	26 June 2013
Technical Due Diligence Report	28 July 2013
Technical Due Diligence Report	4 September 2014
Technical Due Diligence Report	23 November 2014

### *ENVIRONMENTAL MATTERS*

We have been provided with the following reports, prepared on the Company's behalf by URS Deutschland GmbH (URS), which we have relied upon in arriving at our opinions of value.

<b>Title</b>	<b>Date</b>
Technical Due Diligence Report	19 December 2005
Technical and Environmental Due Diligence Assessment	25 August 2006
Intermediate Environmental Bullet Point Report	9 October 2006
Structural Property Survey	19 October 2006
Technical Due Diligence Report	29 December 2006
Technical and Environmental Due Diligence Assessment Revised Final Report	7 November 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessment	13 November 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessment Reports	21 December 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessments	22 December 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessments	31 August 2010

Additionally, we have been provided with the following reports, prepared on behalf of the Company, either by ARGOS Projektmanagement GmbH, Arcadis, DEKRA or Drees & Sommer.

<b>Title</b>	<b>Date</b>
Technical Due Diligence Assessment	1 April 2008
Technical and Environmental Due Diligence Draft Report	28 July 2011
Quick Check – Technical Due Diligence Report	2 April 2011
Technical Due Diligence Quick Check Report	5 April 2011
Technical Due Diligence Schedule	6 April 2011
Technical Due Diligence Schedule	7 April 2011
Technical Due Diligence Report (Red-Flag-DD)	12,13 & 14 February 2012
Environmental Due Diligence, Phase I	23 August 2012

### **TOWN PLANNING**

Upon acquisition the following due diligence reports were reviewed. We have not made any formal searches or enquiries in respect of the Properties and are, therefore, unable to accept any responsibility in this connection. However, as and when required we will undertake informal enquiries of the local planning authority.

<b>Title</b>	<b>Date</b>
Due Diligence Report	12 December 2005
Draft Due Diligence Report	26 September 2006
Summary of Major Findings	27 September 2005
Legal Due Diligence Report	26 September 2006
Preliminary Legal and tax Due Diligence Report	28 September 2006
Legal Due Diligence Report	24 October 2006
Legal Due Diligence Report	16 July 2007
Legal Due Diligence Report	31 October 2007
Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence	14 November 2007
Red Flag List of Legal Due Diligence	14 December 2007
Preliminary Legal Due Diligence Report	1 April 2008
Draft Preliminary Key Issues List	8 December 2010
Draft Preliminary Key Issues List	25 January 2011
Legal Due Diligence Report – third draft	6 June 2011
Preliminary Key Issues List	18 July 2011
Legal Due Diligence Report	12 February 2012
Final Key Issue List	21 May 2013
Due Diligence Report	24 June 2013
Legal Due Diligence Report	16 September 2014
Provisional Due Diligence Report	10 November 2015

The above were prepared by the Company's lawyers, Alpers & Stenger, Hogal Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer, and trüon Rechtsanwälte for formal search information, town planning and permit issues and we have had regard to this information in arriving at our opinions of market value.

### MARKET APPROACH

In preparing our valuations we have taken into account market trends in the respective localities and except where you have advised us to the contrary, or our other enquiries have alerted us to this, we have assumed that there have been no material changes to any of the Properties or their surroundings that might have a material effect on value, since the time of our inspection.

In arriving at our opinions of value we have had regard to comparable investment transactions in determining the net initial yield and equivalent yield which we have adopted in capitalising the current income stream.

Where Properties have less than 5 years of term certain left we have adopted income void periods which range from 6 to 24 months, depending upon the type of property, prior to re-letting.

In respect of indefinite leases we have assumed a further year of income followed by a suitable void period.

For certain large Properties we have adopted a structural void ranging from 5 % to 10 %, depending on the vacancy rate at the date of valuation.

Generally across the portfolio we have adopted an income void period of 3 to 6 months for car parking.

In addition, where appropriate, we have allowed for capital expenditure either to undertake works necessary to re-let Properties at the end of the lease or deal with extraordinary items of disrepair that are the responsibility of the lessor.

We are of the opinion that the Portfolio as a whole or each of its individual assets would appeal to a wide range of national purchasers including funds, property companies and institutions. It would also be of interest to overseas investors attracted by a combination of long dated high quality income and Properties with the opportunity to add value through active asset management. We consider that demand for the Portfolio would be strong.

### NON-RECOVERABLE EXPENSES

In arriving at our opinion of the value we have made a total deduction of 5 % from the Market Rent to allow for non-recoverable costs. Such costs relate to items which cannot be recovered from the tenant and generally includes the expense of maintaining and repairing all structural components of the property and associated access roads, as well as being financially responsible for maintenance and repair items and management expenses etc. However, it does not include tenant improvement measures that have been taken into consideration. Moreover, for the purposes of this valuation we have been provided with updated planned CAPEX details by the Company which we have deducted from our valuation on the basis of a day one deduction.

### *PURCHASER'S COSTS*

This comprises the relevant federal state Real Estate Transfer Tax ranging between 3.5 % and 6.5 %, together with a total of 1.5 % agent's fee and legal fee. In practice for the larger Properties brokers would be prepared to accept a lower fee than that adopted by us in our valuation models. Nevertheless, given the practical difficulties of determining the appropriate fee on a property by property basis we consider that this is a prudent approach to assessing purchaser's costs. The only exception to this approach is in relation to the Daimler HQ investment property in Stuttgart. The high value of this asset means that on a sale we are satisfied that combined agents and lawyers' fees would be less than 1.5 %.

### *MARKET RENT*

In preparing our valuation we have made an analysis of the Market Rent of the Properties and compared it to the passing rent. Any difference between the Market Rent and the passing rent has been taken into consideration in our valuation.

### *FREE AND HANSEATIC CITY OF HAMBURG INDEXED RENT*

We have been advised by the Company that in respect of 15 Hamburg Properties, where the Free and Hanseatic City of Hamburg (FHH) is the principal or sole tenant, the indexation threshold will be met in 2015. Consequently, the current rent for FHH within these Properties will increase by 4.5 % with effect from 1 April 2016. We consider the majority of vendors would top up the day one income for a period of three months so as to make the yield profile more reflective of the current market. Therefore, our valuation model allows for a day one CAPEX cost equal to the difference between the actual passing rent and the indexed rent, which in aggregate total amounts to €236,635.

The 15 Properties are as follows:

<b>Asset No</b>	<b>Asset</b>	<b>City</b>
2020	Alter Steinweg 4 / Wexstrasse 7	Hamburg
2021	Drehbahn 36	Hamburg
2023	Steinstrasse 10	Hamburg
2024	Alte Koenigstrasse 29–39	Hamburg
2027	Basselweg 73	Hamburg
2029	Buxtehuder Strasse 9, 9a, 11, 11a	Hamburg
2033	Garstedter Weg 13	Hamburg
2036	Grindelberg 62–66	Hamburg
2037	Hammer Steindamm 129	Hamburg
2038	Herthastrasse 20	Hamburg
2039	Johanniswall 4	Hamburg
2041	Kattunbleiche 19	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg
2046	Oejendorfer Weg 9–11	Hamburg
2050	Rahlstedter Strasse 151–157	Hamburg

**MARKET VALUE**

We are of the opinion that the aggregate Market Value, as at 31 December 2015, of these 70 investment Properties is **€1,733,880,000 (One billion seven hundred and thirty three million and eight hundred and eighty thousand Euros)**. The aggregate net yields are as follows.

<b>Yield</b>	<b>%</b>
Initial	4.94
Equivalent	5.66
Reversion (Dec. 2021)	5.60

We confirm that all of the foregoing opinions of value reflect current real estate transfer taxes which range between 3.5 % and 6.5 % according to the State in which the individual Properties are situated.

The aggregate Value of the Portfolio is the sum of the individual Market Values. This aggregate figure makes no allowance for any effect that placing the whole Portfolio on the market may have on the overall realisation. The market value of the Portfolio sold as in a single transaction would not necessarily be the same as the aggregate figure reported.

A schedule of Market Values for each Property forms *Appendix III* to this report.

**DISCLOSURES**

In accordance with UK Valuation Standard 4.3 we confirm the following:

- i. Colliers International has valued this Portfolio since 2006.
- ii. The total fees earned in the latest financial year from the Company amounted to substantially less than 5 % of our Company turnover.
- iii. We are not aware of any non-valuation fee earning work being undertaken by Colliers International for the Company.

### **LIABILITY AND PUBLICATION**

This report is private and confidential and for the sole use of alstria office REIT-AG for publication in its reports and accounts.

We do not accept any responsibility to any third party for the whole or any part of its contents.

Neither the whole nor any part of this valuation or any reference thereto may be included within any published document, circular or statement or disclosed in anyway without our prior written consent to the form and context in which it may appear. In breach of this condition, no responsibility can be accepted to third parties for the comments or advice contained in this report.

For the avoidance of doubt, this report is provided by Colliers International Valuation UK LLP and no partner, member or employee assumes any individual responsibility for it nor shall owe a duty of care in respect of it.

Colliers International has relied upon property data supplied by the Company which we assume to be true and accurate. Colliers International takes no responsibility for inaccurate Company supplied data and subsequent conclusions related to such data

Yours faithfully

**Christopher J Fowler-Tutt** BSc MRICS  
**Director**  
**RICS Registered Valuer**  
**Colliers International Valuation UK LLP**

**Adrian Camp** BSc (Hons) MRICS  
**Director**  
**RICS Registered Valuer**  
**Colliers International Valuation UK LLP**

## EXCERPT FROM THE VALUATION REPORT

### *DO DEUTSCHE OFFICE PORTFOLIO*

Q4 2015

Valuation date: 31 December 2015

#### **Instruction Party**

DO Deutsche Office AG  
Maarweg 165  
50825 Cologne  
Germany

#### **Prepared by**

CBRE GmbH  
Bockenheimer Landstraße 24  
60323 Frankfurt am Main  
Germany

Zentrale > +49 (0) 69 170077-0

FAX > +49 (0) 69 170077-73

## PART I – OPINION OF VALUE

### *INSTRUCTION / PROPERTIES*

CBRE GmbH ("CBRE") has been appointed to undertake a valuation of 50 commercial properties of DO Deutsche Office AG. CBRE prepared a report (the "Report") in German.

### *PURPOSE OF VALUATION*

Unser Gutachten dient dem Auftraggeber als eine von mehreren Informationsquellen hinsichtlich der Liegenschaftswerte für Bilanzierungs- und sonstige Bewertungszwecke.

### *ADDRESSEE*

This valuation statement is addressed to and may be relied upon by:  
DO Deutsche Office AG  
Maarweg 165  
50825 Cologne  
Germany

### *RELIANCE / DISCLOSURE*

A copy of the valuation report may be disclosed without liability to the auditors of the Principle on a non-reliance basis.

### *PUBLICATION*

Subject to the other terms of this instruction, neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

### *DATE OF INSPECTION*

Each component of the portfolio was inspected (dated between 2 September and 22 October 2015) if possible, both, externally and internally (on the basis of an adequate sample of rooms which it is assumed were typical of the remainder).

### *PROPERTIES*

Please refer to Appendix B “Valuation Overview” for a complete list of all subject properties.

### *DATE OF VALUATION*

31 December 2015

### *MARKET VALUE (ROUNDED)*

On the assumption that there are no unusual factors of which we are unaware and on the basis of the comments and assumptions specified in this report, CBRE is of the opinion that, as per the date of valuation, 31 December, the Market Value of the respective freehold interest in the subject properties, rounded on asset-to-asset basis, is:

**1,645,080,000 EUR (One Billion Six Hundred and Forty-five Million Eighty Thousand EUR)**

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

Please refer to Part III of the Valuation Report and Appendix C “Valuation Overview” for further details on a valuation unit basis.

### *MARKET INSTABILITY*

In accordance with valuation practice guidance – applications VPGA 9 of the RICS Valuation Standards, we would draw your attention to the following comment regarding current market conditions.

Going forward, we would draw your attention to the fact that the current volatility in the global financial system has created a significant degree of turbulence in commercial real estate markets across the world. Furthermore, the lack of liquidity in the capital markets means that it may be very difficult to achieve a sale of property assets in the short-term. We would therefore recommend that the situation and the valuations are kept under regular review, and that specific marketing advice is obtained should you wish to effect a disposal.

### *COMPLIANCE WITH VALUATION STANDARDS*

This valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards, Ninth Edition (Red Book), published by the Royal Institution of Chartered Surveyors January 2014. The property details on which each valuation is based are as set out in this report.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the valuation(s) competently.

### CAPITAL VALUES

The property has been valued to “Market Value” in accordance with VPS 4 of the Red Book (Ninth Edition) which is defined as:

“The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”.

### CURRENCY

The reporting currency is EUR.

### SOURCES OF INFORMATION

This valuation has been substantially and mainly based upon the information and documents supplied to us by the Principal or third parties instructed by the Principal as well as our inspections of the properties.

Please refer to Appendix D “Sources of Information” for a sample overview of the data rooms, to which CBRE has been provided access to for each property. Additional information were obtained during the Q&A process.

All conclusions made by CBRE as regards the condition and the actual characteristics of the land and buildings have been based exclusively on our inspection of the subject properties and on the documents and information provided.

CBRE has assumed that it was provided with all information and documents that were relevant to CBRE in carrying out this appraisal report. We have assumed that the information and documentation had unrestricted validity and relevance as per the date of valuation. We have not checked the relevant documents and information with respect to the above-mentioned issues.

***Documents and Information provided***

CBRE had access to the subject properties in order to carry out the inspection. We have not carried out any building surveys. The properties have not been measured as part of CBRE’s inspection nor have the services or other installations been tested. All of CBRE’s conclusions resulting from the inspection are based purely on visual investigations without any assertion as to their completeness.

Investigations that might cause damage to the subject properties have not been carried out. Statements about parts of the structure or materials that are covered or otherwise inaccessible are based on the information or documents provided or on assumptions. In particular, structural surveys and technical investigations of any defects or damage of the properties, which may exist, have not been carried out.

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that there are no building materials or structures and no characteristics of the site that could endanger or have a deleterious effect on either the fitness of the subject properties for its purpose or the health of its occupiers and users. Common

***Deleterious Material etc.***

### ***Site Conditions***

examples include high alumina cement concrete, calcium chloride, asbestos and wood wool as permanent shuttering.

We did not carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services, nor did we undertake environmental, archaeological, or geotechnical surveys. Unless notified to the contrary, our valuations were carried out on the basis that these aspects are satisfactory and also that the site is clear of underground mineral or other workings, methane gas, or other noxious substances.

In the case of a property which may have redevelopment potential, we have assumed that the site has load bearing capacity suitable for the anticipated form of redevelopment without the need for additional and expensive foundations or drainage systems. Furthermore, we have assumed in such circumstances that no unusual costs will be incurring in the demolition and removal of any existing structure on the property.

### ***Environmental Contamination***

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that the subject properties are not contaminated and that no contaminative or potentially contaminative use is, or has ever been, carried out at the properties. Since no information to the contrary has been brought to our attention, we are not aware of any environmental audit or other environmental investigations or soil surveys which may have been carried out on the properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

As we had not been specifically instructed, we have not undertaken any investigation into the past or present uses of either the properties or any adjoining or nearby land, to establish whether there is any potential for contamination from these uses and assume that none exists.

Should it, however, be subsequently established that such contamination exists at the properties or on any adjoining land or that any premises have been or are being put to contaminative use, this may have a detrimental effect on the value reported.

### ***Legal Requirements/ Consents and Authorisation for the Use of the Property***

An investigation of the compliance of the properties with legal requirements (including (permanent) planning consent, building permit, acceptance, restrictions, building, fire, health and safety regulations etc.) or with any existing private-law provisions or agreements relating to the existence and use of the site and building has not been carried out.

In preparing our valuations, we have assumed that all necessary consents and authorisations for the use of the properties and the processes carried out at the properties are in existence, will continue to subsist and are not subject to any onerous conditions.

### ***Taxes, Contributions, Charges***

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that all public taxes, contributions, charges etc. which could have an effect on value will have been levied and paid as per the date of valuation.

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that the subject properties are covered by a valid insurance policy that is adequate both in terms of the sum assured and the types of potential loss covered.

#### ***Insurance Policy***

In accordance with established legal practice, we have not regarded statements by public officials, particularly regarding factual information, as binding. We do not assume any liability for the application of any such statements or information in the subject appraisal report.

#### ***Statements by Public Officials***

For the purpose of determining the Market Value of the subject properties, we have assumed that the existing business will continue (as regards both manner and extent of usage of the subject properties) for the remainder of the useful life determined for the buildings, or that comparable businesses would be available to take over the use of the subject properties.

#### ***Assumptions regarding the Future***

Where there is high voltage electricity supply apparatus within close proximity to the properties, unless, otherwise stated, we have not taken into account any likely effect on future marketability and value due to any change in public perception of the health implications.

No investigations have been carried out concerning either the status of payments of any contractually agreed rent or ground rent at the date of valuation, or of the creditworthiness of any tenant(s). Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that there are no outstanding rental payments and that there are no reservations concerning the creditworthiness of any of the tenants.

#### ***Tenants***

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that the properties are free from any pending litigation, that the ownership is unencumbered and that there are no other legal restrictions such as easements on real estate, rent regulations, restrictive covenants in leases or other outgoings which might adversely affect value.

#### ***Pending Litigation, Legal Restrictions (Easements on Real Estate, Rent Regulation etc.)***

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that there are no circumstances related to subsidies or grants that might influence the value of the properties.

#### ***Subsidies***

Should any of the information or assumptions on which the valuation is based be subsequently found incorrect or incomplete, our calculations may need to be amended and the valuation figure may also be incorrect and should be re-evaluated. We therefore cannot accept any liability for the correctness of this assessment or for any loss or damage resulting there from.

#### **Important**

#### ***VERIFICATION***

We recommend that before any financial transaction is entered into based upon these valuations, you obtain verification of the information contained within our valuation statement and the validity of the assumptions we have adopted.

We would advise you that whilst we have valued the properties reflecting current market conditions, there are certain risks, which may be or may become uninsurable. Before undertaking any financial transaction based upon this valuation, you should satisfy yourselves as to the current insurance cover and the risks that may be involved should an uninsured loss occur.

#### *CONFLICT OF INTEREST*

We hereby confirm that we have no existing potential conflict of interest in providing the valuation report, either with the Principal or with the properties.

Furthermore, we confirm that we will not benefit (other than from receipt of the valuation fee) from this valuation instruction.

#### *INSURANCE AND LIABILITY*

The liability of CBRE, of a legal representative or an agent is restricted to gross negligence and willful intent.

The liability restriction referred to in the first paragraph shall not apply, if and as far as product liability claims are present, if the existence of a defect has been maliciously concealed, if a guarantee has been assumed and / or in case of a personal injury, death or damage to personal health.

The liability restriction referred to in the first paragraph shall not apply in cases of negligence, if and as far as the damage is covered by an insurance of CBRE. However, in this case, the liability of CBRE shall be limited to a maximum amount of EUR 15,000,000.00.

The liability restriction referred to in the first paragraph shall not be applicable in cases of negligence, if essential Contractual obligations (so-called "cardinal duties", the satisfaction of which enables the proper execution of the Contract at all and on which the Client relies and may as a rule rely on its compliance) have been violated. However, the liability for essential Contractual obligations is limited to the reimbursement of the foreseeable, typically occurring damages. In this case, the liability of CBRE is limited to a maximum amount of EUR 15,000,000.00.

#### *ASSIGNATION OF RIGHTS*

The addressees of the agreement, based upon which this report has been prepared, shall not be entitled to assign their rights under the agreement – in total or in part – to any third party or parties, unless it was explicitly specified otherwise in the agreement.

#### *PLACE OF PERFORMANCE AND JURISDICTION*

The agreement, on which the preparation of this report is based, is governed by and construed in accordance with the laws of Germany. In the event that there is any conflict between the English legal meaning and the German legal meaning of this Contract or any part hereof, the German legal meaning shall prevail. The place of performance and jurisdiction for disputes arising from this contractual relationship shall be Frankfurt am Main, Germany.

### LEGAL NOTICE

This valuation report (the "Report") has been prepared by CBRE Valuation ("CBRE") exclusively for DO Deutsche Office AG, Maarweg 165, 50825 Cologne (the "Client") in accordance with the terms of the instruction letter dated 24 August 2015 ("the Instruction"). The Report is confidential and it must not be disclosed to any person other than the Client without CBRE's prior written consent. CBRE has provided this report on the understanding that it will only be seen and used by the Client and no other person is entitled to rely upon it, unless CBRE has expressly agreed in writing. Where CBRE has expressly agreed that a person other than the Client can rely upon the report then CBRE shall have no greater liability to any party relying on this report than it would have had if such party had been named as a joint client under the Instruction.

CBRE's maximum aggregate liability to all parties, howsoever arising under, in connection with or pursuant to reliance upon this Report, and whether in contract, tort, negligence or otherwise shall not exceed the lower of: EUR 15 million (Fifteen million Euro); and CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

### PROFESSIONAL COMPETENCE

Stefan Gunkel joined CBRE in September 2003. He is a Managing Director and Head of Valuation Germany. He also holds the position of Head of Office & Logistics Valuation within the Frankfurt Valuation Services team.

Prior to joining CBRE Stefan was Head of Valuation at Insignia Germany.

Stefan has a degree in business administration (Diplom-Betriebswirt) and a postgraduate qualification in real estate economics (Immobilienökonom) from the European Business School (ebs) in Oestrich-Winkel. In 2003, he qualified as a CIS HypZert (F), Real Estate Valuer for financial purposes and has also been awarded the title of Recognized European Valuer (REV). Stefan is an "öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger" (publicly appointed and sworn-in valuer) at the Chamber of Industry and Commerce Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern.

**Stefan Gunkel,**  
**Ö.b.u.v. SV,**  
**CIS HypZert (F)**

Tobias Jermis joined CBRE in September 2003. He is a Director for Office & Logistics Valuation and holds a position as Team Leader in the Frankfurt Valuation Services team.

Prior to joining CBRE Tobias was a Senior Consultant in the Valuation Team of Insignia Germany.

Tobias studied business administration at the Goethe-University in Frankfurt and graduated as Diplom-Kaufmann. Tobias was also awarded a postgraduate qualification (Immobilienökonom) from the European Business School (ebs), Oestrich-Winkel which is comparable to an Executive Master of Science in Real Estate. Tobias is a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). He has also qualified as a CIS HypZert (F) – Real Estate Valuer for financial purposes and Recognized European Valuer (REV).

**Tobias Jermis,**  
**MRICS,**  
**CIS HypZert (F)**

**Jens Breyhan,  
MRICS**

Jens Breyhan joined CBRE in December 2006. He is a Director for Office & Logistics Valuation and holds a position as Team Leader IT & Valuation Services in the Frankfurt Valuation team.

Jens studied Economic Sciences (Wirtschaftswissenschaften) with an international focus in Dortmund and was awarded the qualification of Diplom-Kaufmann. He was awarded a postgraduate qualification (Immobilienökonom) from the European Business School (ebs), Essen, which is comparable to an Executive Master of Science in Real Estate. Jens is a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

**Ismail Tahir**

Ismail Tahir joined CBRE in May 2013 as an Associate Director in the Office & Logistics service line. He is part of the IT & Valuation Services team in Frankfurt.

Prior to joining CBRE he gained broad experiences in the real estate industry working six years for Jones Lang LaSalle GmbH and Deko Immobilien GmbH.

Ismail is certified by TÜV Rheinland, a provider of technical services, as Expert for the Evaluation of Real Estate (TÜV). He has also degree in engineering from Darmstadt University of Applied Sciences.

**Philipp Zindel**

Philipp Zindel joined CBRE in August 2011. He is a Consultant in the Office & Logistics Valuation Team in Frankfurt.

Prior to joining CBRE, he worked for Florian Krieger Architektur und Städtebau in Darmstadt from June 2010 until July 2011.

Philipp Zindel studied architecture at the ETH Zürich, Switzerland, and graduated with a Master of Science in 2010. Furthermore, he completed the degree course Real Estate at the Danube University Krems, Austria in 2013 and earned a Master of Science.

**Lee-Willem  
Visavachaiwat**

Lee-Willem joined CBRE in August 2012. He is a Consultant in the International Valuation Team in Berlin.

Prior to joining CBRE, he worked as a Junior Asset Manager for Arminius Kapitalgesellschaft mbH in Frankfurt from July 2010 until October 2011.

He completed a bachelor's degree in Business Administration at the RheinMain University in Wiesbaden, Germany. Furthermore, he was awarded a postgraduate real estate degree (Immobilienökonom) from the International Real Estate Business School (IREIBS), University of Regensburg, which is comparable to an Executive Master of Science in Real Estate. He is a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

**Niklas Blässing**

Niklas Blässing joined CBRE in April 2015 as a Junior Consultant in the Office & Logistics Valuation team in Frankfurt.

Prior to joining CBRE he worked as an intern for BBE Handelsberatung GmbH in Munich and PATRIZIA Immobilien AG in Augsburg (Portfolio Advisory).

Niklas has a Bachelor of Science in business administration with a focus on real estate from the University of Regensburg. He also earned a Master of Science in Real Estate from the International Real Estate Business School (IREIBS) of the University of Regensburg with a focus on Real Estate Management & Development as well as Real Estate Investment & Finance.

Linda Fischer joined CBRE in March 2015 as a Junior Consultant in the Office & Logistics Valuation team in Frankfurt. **Linda Fischer**

Prior to joining CBRE Linda studied International Management at Leipzig University of Applied Science (HTWK), earning a Bachelor's degree. Afterwards she earned a master's degree in real estate from the International Real Estate Business School (IREIBS) at the University of Regensburg focusing on Real Estate Management and Development as well as Real Estate Investment and Finance.

During her studies she worked as an intern for several companies including Landesbank Baden-Württemberg in Stuttgart, RREEF Spezial Invest and Jones Lang LaSalle in Frankfurt am Main.

Katherine Smith joined CBRE in September 2014 as a Junior Consultant in the Office & Logistics Valuation team in Frankfurt. **Katherine Smith**

Prior to joining CBRE, she studied at the European Business School (EBS) in Oestrich-Winkel and the Universitat Pompeu Fabra (UPF) in Barcelona, earning a Bachelor of Science in Management with a focus on Real Estate and Finance.

During her studies, Katherine worked for Fortress Germany in Frankfurt a.M., EY in Eschborn, and Feondor Asset Management in Geneva, Switzerland.

Yours faithfully

ppa. Jens Breyhan, MRICS  
**Director**  
Team Leader IT & Valuation Services  
Frankfurt

For and on behalf of CBRE GmbH  
T: +49 69 1700 77 648  
jens.breyhan@cbre.com

Yours faithfully

Stefan Gunkel,  
Ö.b.u.v. Sachverständiger, CIS HypZert (F)  
**Managing Director**  
Head of Valuation Germany

For and on behalf of CBRE GmbH  
T: +49 69 1700 77 18  
stefan.gunkel@cbre.com

## PART II, APPENDIX A – VALUATION APPROACH AND VALUATION ASSUMPTION

### **1 VALUATION APPROACH**

#### **1.1 DCF (Discounted Cashflow)**

In arriving at our Market Values and the Vacant Possession for the subject commercial or mixed used properties with a significant part of income from commercial use we have applied the DCF (discounted cash flow) approach, based on a 10-year time horizon.

The DCF model involves period-by-period estimation of gross income and expenditure, to calculate the net income (cash flow) for each period, explicitly taking into account a range of variables including changes in rent due to contractual agreements and growth in Market Value, expenditure on maintenance, repairs and renovation, timing of vacancies etc. over a the period of the time horizon.

The properties are valued, normally using the income capitalisation method, at the end of the time horizon, using forecasts of the then rental income and appropriate investment yield, on the assumption that it will be sold at that point. The resulting net cash flows are then discounted at a selected discount rate, normally set by comparing with money-market rates and allowing for the relative disadvantages of real estate ownership, in order to arrive at the net present value.

After allowing for purchaser's costs if appropriate, the result is the Market Value.

In comparison, the income capitalisation method is based on capitalisation of the current and market net rental income from the properties, adjusted for landlord's expenditure, at a rate obtained by direct or indirect comparison with sales of comparable real estate in the market. This method does not reflect e.g. rental growth and expenditure forecasts explicitly, rather their effect is implicit in the yield (capitalisation) rate that is adopted.

#### **1.2 Market Value**

The properties have been valued to "Market Value" in accordance with VPS 4 of the Red Book which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

No allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation, which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, or of any mortgages, debentures or other charges.

#### **1.3 Rental Values**

Rental values indicated in this report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the letting potential of the properties, subject to market conditions that are either current or expected in the short term. They are mainly based on recent lease agreements within the properties, our experience of the markets and our knowledge of actual comparable market activity.

## 2 GENERAL VALUATION ASSUMPTIONS

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations.

Tenant-specific process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations.

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

- › there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the properties;
- › the properties are free from rot, infestation, structural or latent defect;
- › no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Panelling, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the properties.

In accordance with our instruction we have assumed that the subject properties are not contaminated and that no contaminative or potentially contaminative use is, or has ever been, carried out at the properties. In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

- › the Property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law,
- › all uses and any processes which are carried out on the Property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we are not aware of any environmental audit or other environmental investigations or soil surveys which may have been carried out on the properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination

Neither have we undertaken any investigations into the past or present uses of either the properties or any adjoining or nearby land, to establish whether there is any potential for contamination from these uses and assume that none exists.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the Property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

For the purpose of our valuation we have not measured the properties but have relied on the floor areas as state in the tenancy lists as well as the schedules of area that were provided to us within by the Principal.

### **2.1 The Property**

### **2.2 Repair and Condition**

### **2.3 Environmental Matter**

### **2.4 Floor Areas**

### **2.5 Title, Tenure, Planning and Lettings**

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that

- › the properties possess a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions.
- › all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use.
- › the properties are not adversely affected by town planning or road proposals.
- › all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations.
- › there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value.
- › vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of commercial tenants and made an allowance for the risk of default, depending on the size and sector of the tenants, in the estimated market rent.

### **2.6 Infrastructure & Services**

It is assumed that all the sites are serviced within the meaning of paragraph 123 of the German statutory building code (Baugesetzbuch § 123) i.e. that they are connected to the road system, service mains (water, electricity, gas and district heat) and sewers (for both waste and surface water) and that refuse collection was provided.

### **2.7 Taxes, Insurance**

In undertaking our valuation, we have assumed that

- › all public taxes, contributions, charges etc. which could have an effect on value will have been levied and paid as per the date of valuation.
- › the subject properties are covered by a valid insurance policy that is adequate both in terms of the sum assured and the types of potential loss covered.

Other expenditure or tax consequences that may occur when the transaction is completed or upon resale were not considered by us.

### **2.8 VAT**

In the case of the subject properties there are leases to tenants that do not pay VAT to the landlord. As a result, the input tax on the costs associated with the turnover, such as capital expenditure, non-transferable ancillary costs, management costs and letting fees cannot be deducted. These costs have therefore been reflected as gross costs for the purposes of this valuation. In doing so, the current VAT rate of 19% has been adopted.

Depending on the type of use, on re-letting it has mainly been assumed that the tenant would be subject to VAT, so that the landlord would be able to exercise the VAT option or the relinquishment of tax exemption on a new letting.

The following purchaser's costs have been assumed with regards to the size of the subject properties:

## 2.9 Purchaser's Costs

**Notary and legal fees:** The allowance for each individual property of 0.25 % to 0.75 % is in line with average costs for notarizing a purchase contract (compulsory under German law), land registry costs and miscellaneous legal charges and depends on the volume of the individual property.

**Agent's fees:** In the German market it is common for the purchaser to be responsible for paying all or at least part of the agent's fees. We have therefore adopted a level for each individual property of 1.00 % to 2.00 %.

**Land transfer tax:** Under German tax law, a transfer tax based on the purchase price has to be paid on property purchase. This is generally paid by the purchaser. The tax rate is different in each of the German federal states, at the date of valuation the rate is between 3.0 % and 6.5 %.

### 3 SPECIFIC VALUATION ASSUMPTIONS

Under German law, management and repair costs are transferable to commercial tenants. In case of the subject properties the vast majority of the commercial leases contain an allocation of maintenance and repair obligations between landlord and tenant that meet a commercial lease standard: the tenant is responsible for or at least obliged to bear the costs of maintenance and repair within the leased premises and of a share of costs for maintenance and repair of common facilities. All relevant commercial leases contain a cap for maintenance and repair costs of common areas and technical facilities to be borne by the tenant.

Based on experience of the typical allowances reflected in the market for mixed-use buildings, we have assumed 0 % to 2.5 % for the subject property of the gross rental income for management costs.

### 3.1 Non-recoverable Costs for Management

For regular Maintenance based on the type of use following cost approaches per m<sup>2</sup> / unit and year were chosen by us:

- > 4.00 – 9.00 EUR for office space
- > 4.00 – 9.00 EUR for retail space
- > 7.00 – 9.00 EUR for residential space
- > 1.50 – 5.00 EUR for storage space
- > 2.50 – 8.00 EUR for gastronomy spaces
- > 0.00 – 8.00 EUR for other space
- > 7.00 EUR for nursing home space
- > 5.00 EUR for logistics space
- > 6.00 – 7.00 EUR for hotel space
- > 30.00 – 75.00 EUR for internal parking units
- > 25.00 – 50.00 EUR for external parking units

### 3.2 Non-recoverable Costs for regular Maintenance

These figures reflect the state of repair of the subject properties as well as the existence of lifts, restrictions because of an entry in the monuments list, the overall updated condition of the individual buildings after the planned refurbishments, etc.

**3.3 Non-recoverable Costs for Tenant Improvements** Under German law, it is frequently the tenant's responsibility to carry out decorative and minor repairs during the tenancy or at the end of the lease term. Decorative repairs include superficial measures such as painting walls or removing stains from carpets but no comprehensive renovations.

Upon a change of tenants, however, additional expenses for basic repairs and renovation of the interior of the individual rental units must be incurred to facilitate re-letting.

Use	Initial TI's	Continuing TI's
Office	50 to 350 EUR / m <sup>2</sup>	50 to 250 EUR / m <sup>2</sup>
Retail	50 to 100 EUR / m <sup>2</sup>	50 to 100 EUR / m <sup>2</sup>
Residential	50 to 100 EUR / m <sup>2</sup>	50 to 100 EUR / m <sup>2</sup>
Storage	0 EUR / m <sup>2</sup>	0 EUR / m <sup>2</sup>
Restaurant	0 to 250 EUR / m <sup>2</sup>	0 to 150 EUR / m <sup>2</sup>
Other Areas	0 to 100 EUR / m <sup>2</sup>	0 to 100 EUR / m <sup>2</sup>
Nursing Home	75 to 150 EUR / m <sup>2</sup>	75 to 150 EUR / m <sup>2</sup>
Warehouse	15 to 25 EUR / m <sup>2</sup>	15 to 25 EUR / m <sup>2</sup>
Hotel	100 EUR / m <sup>2</sup>	100 EUR / m <sup>2</sup>

**3.4 Non-recoverable Service Charges on vacant Space** Certain costs which arise as a result of voids in buildings cannot be recovered through the service charges. These typically include heating, lighting and cleaning of vacant areas. Such costs, where applicable, have been assessed at a level of 12.00 EUR / m<sup>2</sup> / month for the main areas and between 0.00 – 6.00 EUR / m<sup>2</sup> / month for other areas.

**3.5 Deferred Maintenance Costs (structural Costs)** Based on our inspection and the information which we were provided within the technical due diligence assessment, it is our opinion that the overall condition of the buildings and its technical equipment has been regularly maintained.

According to the information provided by the client we have adopted an amount of – 10,274,500 EUR for deferred maintenance. This corresponds to a share of about 0.6 % as measured by the total value of the portfolio.

**3.6 Permanent Void Allowance/ Structural Vacancy** At the date of valuation the DO Deutsche Office Portfolio has a total vacancy area of 116,993 m<sup>2</sup>. We have appointed 2.675 m<sup>2</sup> of this area as a structural vacancy. The Portfolio thus has a cumulative vacancy rate of approximately 13.2 %.

**3.7 Void Period for currently vacant Space/ Future Void Periods on Re-Letting** Depending on the quality of situation and the respective property, the current rental situation and the local vacancy rate we have assumed an initial downtime until structural vacancy and on re-letting of rental units currently occupied as well as for future vacant accommodation the void periods for the different types of uses as follows:

Use	Initial Void Period	Continuing Void Period
Office	6 – 24 months	12 – 24 months
Retail	6 – 18 months	6 – 18 months
Residential	6 – 18 months	6 – 18 months
Storage	6 – 24 months	12 – 24 months
Restaurant	12 – 24 months	12 – 24 months
Other Areas	12 – 24 months	12 – 24 months
Nursing Home	12 – 15 months	12 – 15 months
Warehouse	12 – 18 months	12 – 18 months
Hotel	12 – 24 months	12 – 18 months
Parking internal	6 – 24 months	12 – 24 months
Parking external	6 – 24 months	12 – 24 months

Our assumptions are based on experience of the local property market and depending on the quality of situation, the respective condition of the individual property and the current rental situation.

Under German law, there are no restrictions for charging agency fees or other expenses incurred in letting, e.g. meetings to negotiate lease terms, newspaper adverts etc. with regards to the letting of commercial space. Fees are determined by regional circumstances, the current market environment and particularly the property's attractiveness.

For calculation purposes we have assumed that letting fees equivalent to three month's rent for the commercial units would be paid by the owner on re-letting of the subject properties.

We have not explicitly taken account for the risk of rental loss attributable to tenants either unable and/or unwilling to pay rent. Instead we have reflected the risk implicitly by adopting an appropriate Discount and Exit Cap Rate.

Taking explicitly into account inflation, we have assumed annual rates of 1.4 % in 2016, and 2.0 % in the following years. Inflation rates are provided by Consensus Forecast and ECB, edited by CBRE Research.

We have adjusted market rents in accordance with the rent review clause in regards to indexation.

The calculated cash flows during the time horizon and the "capitalisation (exit) value" have been discounted using the selected discount rate, monthly in advance.

Capitalisation and discount rates relate to each specific property and take into account the following criteria:

- › Location and quality of the subject property,
- › The current letting situation as regards vacancy, over- or under-rented situation, quality of tenant(s) (covenant), lease length(s) and the quality of the lease (indexation adjustments and stepped rents etc.),
- › Demand and level of prices in the relevant local or regional real estate markets,
- › The development prospects of the location and the property itself.

### **3.8 (Re-) Letting Costs**

### **3.9 Risk of rental loss**

### **3.10 Inflation and Rental Growth**

### **3.11 Discount Rate and Capitalization Rate**

The discount rate reflects the specific combination of risks and opportunities presented by the property, the location and the letting situation during the 10-year period of detailed consideration of cash flows. The exit capitalisation rate is used to capitalise the net rental income at that time. The net rental income used for capitalisation is calculated from the potential rental value at the date of capitalisation less operating costs.

### **3.12 Market Rent (ERV)**

The market rents adopted are in accordance with the results of the recent lease agreements (12 months), our internal CBRE rental data base and other internal sources, the internet data base Immodaten.de (asking rents) and the local acting market participants.

Taking into account market conditions, as well as the advantages and disadvantages of the individual location and the property characteristics, so far as they have an effect on the letting ability we have adopted market rental values on a property basis.

At date of valuation the aggregated Current Gross Rental Income on portfolio level was 121,480,613 EUR p. a. (excluding vacant space).

### **3.13 Letting Period**

All of the fixed commercial lease terms are calculated as indicated in the tenancy lists, including indexation. On re-letting we have assumed a five-year lease.

Some leases incorporate second options to extend. We have generally assumed that the second options will be exercised with a probability of 50 %



# 10

## APPENDIX

Hauptstraße 45, Dreieich



## WEITERE INFORMATIONEN FÜR AKTIONÄRE

### BERECHNUNG DER PORTFOLIO-RENDITE UND EPRA-KENNZAHLEN

#### alstria-Berechnung

Tabelle 1

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>Portfoliowert</b>		
Investment Properties (bilanziell) <sup>1)</sup>	3.220.561	1.645.840
Wert eigengenutzter Immobilien	5.829	5.735
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	69.143	–
<b>Gesamter Portfoliowert (A)</b>	<b>3.295.533</b>	<b>1.651.575</b>
<b>Mieten</b>		
<b>Vertragsmiete (B)</b>	<b>208.272</b>	<b>99.652</b>
Grundstücksbetriebskosten (5 %)	–10.414	–4.983
<b>Netto-Vertragsmieten (C)</b>	<b>197.858</b>	<b>94.669</b>
<b>Rendite (B/A)</b>	<b>6,3 %</b>	<b>6,0 %</b>
<b>Netto-Rendite (C/A)</b>	<b>6,0 %</b>	<b>5,7 %</b>

<sup>1)</sup> Exklusive vorausbezahlte Immobilie (Gasstraße 18, Hamburg).

#### EPRA-Berechnung



Tabelle 2

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>Portfoliowert</b>		
Investment Properties (bilanziell)	3.260.467	1.645.840
Wert des JV (Anteil: 49%)	54.243	51.450
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände	69.143	–
Entwicklungsprojekte	–144.157	–90.255
<b>Fertiggestellter Immobilienbestand</b>	<b>3.239.696</b>	<b>1.607.035</b>
Geschätzte Kaufnebenkosten	210.580	104.457
<b>Fertiggestellter Immobilienbestand (brutto) (A)</b>	<b>3.450.276</b>	<b>1.711.492</b>
<b>Mieten</b>		
Vertragsmieten	208.272	101.868
Vertragsmieten der Entwicklungsprojekte	–8.382	–6.003
Vertragsmieten (excl. Entwicklungsprojekte)	202.475	95.865
Mietfreie Zeiten	–10.822	–4.559
<b>Annualisierte Cash-Mieteinnahmen</b>	<b>191.653</b>	<b>91.306</b>
Grundstücksbetriebskosten	–20.247	–9.587
<b>Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen (B)</b>	<b>171.406</b>	<b>81.719</b>
Mietfreie Zeiten	10.822	4.559
<b>Annualisierte „topped-up“-Nettomieteinnahmen (C)</b>	<b>182.227</b>	<b>86.278</b>
<b>EPRA-Nettorendite (B/A)</b>	<b>5,0 %</b>	<b>4,8 %</b>
<b>EPRA-„topped-up“ Nettorendite (C/A)</b>	<b>5,3 %</b>	<b>5,0 %</b>

**Tabelle 3 Colliers-Berechnung (alstria Portfolio)**

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>Portfoliowert</b>		
Investment Properties (bilanziell)	1.579.351	1.645.840
Akquirierte Immobilie <sup>1)</sup>	38.000	–
Wert eigengenutzter Immobilien	5.829	5.735
<b>Gesamter Portfoliowert</b>	<b>1.623.180</b>	<b>1.651.575</b>
Wert des JV (100%)	110.700	105.000
<b>Nettowert des Portfolios</b>	<b>1.733.880</b>	<b>1.756.581</b>
Akquisitionskosten	112.306	113.132
Investitionen	52.447	58.515
<b>Bruttowert des Portfolios (A)</b>	<b>1.898.634</b>	<b>1.928.228</b>
<b>Mieten</b>		
<b>Anfangsmieten</b>	<b>101.072</b>	<b>100.545</b>
Grundstücksbetriebskosten	5.083	5.203
<b>Netto-Anfangsmieten (B)</b>	<b>95.989</b>	<b>95.342</b>
Mietrevision	14.704	17.133
<b>Geschätzte Nettomieten (C)</b>	<b>110.693</b>	<b>112.475</b>
<b>Colliers Netto-Anfangsrendite (B/A)</b>	<b>5,06 %</b>	<b>4,94 %</b>
<b>Colliers Revisions-Rendite (C/A)</b>	<b>5,83 %</b>	<b>5,83 %</b>
<b>Colliers Äquivalent-Rendite</b>	<b>5,65 %</b>	<b>5,66 %</b>

<sup>1)</sup> Gassstrasse 18, Hamburg.

**Tabelle 4 CBRE-Berechnung (Deutsche Office-Portfolio)**

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>Portfoliowert</b>		
Investment Properties (bilanziell)	1.645.080	1.880.400
Akquisitionskosten	119.358	128.171
<b>Bruttowert des Portfolios (A)</b>	<b>1.764.438</b>	<b>2.008.571</b>
<b>Mieten</b>		
<b>Anfangsmiete (B)</b>	<b>101.357</b>	<b>99.744</b>
<b>Marktmiete (C)</b>	<b>112.530</b>	<b>122.520</b>
<b>Potenzialmiete (D)</b>	<b>117.859</b>	<b>128.111</b>
<b>Nettoanfangsrendite (Ist-Miete) (B/A)</b>	<b>5,74 %</b>	<b>4,97 %</b>
<b>Nettoanfangsrendite (Potenzialmiete) (C/A)</b>	<b>6,38 %</b>	<b>6,10 %</b>
<b>Nettoanfangsrendite (Mietmiete) (D/A)</b>	<b>6,68 %</b>	<b>6,38 %</b>

## EPRA-NAV je Aktie



Tabelle 5

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>NAV (IFRS-Eigenkapital)</b>	<b>1.619.337</b>	<b>846.593</b>
Aktienanzahl „A“ (ausstehende Aktien)	152.164	79.018
<b>NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>10,64</b>	<b>10,71</b>
Effekt der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	94.466	82.884
„Neue“ Aktien „B“	8.241	8.092
Aktien A+B	160.405	87.110
<b>Verwässerter NAV, nach Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>1.713.844</b>	<b>929.477</b>
<b>Verwässerter NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>10,68</b>	<b>10,67</b>
Bewertungsanpassung der zu Finanzzwecken gehaltenen Immobilien (gem. Kostenmodell nach IAS 16)	1.382	1.199
Marktwert von Finanzinstrumenten	35.143	45.657
Marktwertanpassungen von Joint Ventures	–	656
Latente Steuern	132	–
<b>EPRA-NAV</b>	<b>1.750.501</b>	<b>976.989</b>
Anpassung der Minderheitenanteile	58	–
<b>EPRA-NAV (exkl. Minderheitenanteile)</b>	<b>1.750.443</b>	<b>976.989</b>
<b>EPRA-NAV je Aktie (EUR)</b>	<b>10,91</b>	<b>11,22</b>
Marktwert von Finanzinstrumenten	–35.143	–45.657
Marktwertanpassungen von Verbindlichkeiten	–4.238	–8.700
Marktwertanpassungen von Joint Ventures	–318	–656
Latente Steuern	–132	–
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>1.710.611</b>	<b>921.976</b>
<b>EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>10,66</b>	<b>10,58</b>

## EPRA-Ergebnis &amp; Ergebnis je Aktie



Tabelle 6

in TEUR	2015	2014
<b>Ergebnis nach IFRS</b>	<b>–111.380</b>	<b>36.952</b>
(a) Wertveränderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entwicklungsprojekte und anderen Anlagen	4.192	–824
(b) Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entwicklungsprojekten und anderen Anlagen	–12.655	–4.567
(c) Abschreibung des Goodwill	144.795	–
(d) Wertveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	6.763	27.461
(e) Kosten des Aktientauschs	10.740	–
(f) Latente Steuern der EPRA-Anpassungen	8	–
(g) Anpassungen wie oben (a) bis (c) in Bezug auf Joint Ventures	–1.301	–12.179
(h) Minderheitenanteile der Anpassungen	–65	–
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>41.097</b>	<b>46.843</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,42</b>	<b>0,59</b>

**Tabelle 7 EPRA-Leerstandsrate**



in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Geschätzte Miete	222.605	106.660
Geschätzte Miete des Leerstands	24.848	11.785
<b>Leerstandsrate</b>	<b>11,2 %</b>	<b>11,0 %</b>

**Tabelle 8**

**EPRA-Kostenquote**



in TEUR	2015	2014
Administrative / operative Aufwendungen nach IFRS	-31.226	-23.692
Betriebsaufwand	-424	-632
Objektverwaltung	1.140	1.087
<b>Sonstige Erträge / Kosten zur Deckung von Verwaltungskosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Anteilige Joint-Venture-Aufwendungen	-307	-686
<b>Abziehen:</b>		
Abschreibungen auf als Sachanlagen gehaltene Immobilien	90	90
Erbauzinsen	-	-
<b>EPRA-Kosten (inkl. Leerstandskosten) (A)</b>	<b>-30.727</b>	<b>-23.833</b>
Leerstandskosten	4.689	3.210
<b>EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten) (B)</b>	<b>-26.038</b>	<b>-20.623</b>
Mieterlöse abzüglich Erbbauzinsen	115.337	101.782
Abzüglich Gebühren und Umlagen, die im Umsatz enthalten sind	424	632
Zuzüglich: Anteil an Joint Ventures	2.044	1.573
<b>Mieteinnahmen (C)</b>	<b>117.805</b>	<b>103.987</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) (A/C)</b>	<b>26,1<sup>1)</sup></b>	<b>22,9</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) (B/C)</b>	<b>22,1<sup>1)</sup></b>	<b>19,8</b>
<i>davon:</i>		
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>15,2 %</b>	<b>12,2 %</b>
<b>Grundstücksbetriebskosten</b>	<b>6,9 %</b>	<b>7,6 %</b>

<sup>1)</sup> Adjustierte Kostenquote von 25,1 % (inkl. Leerstand) und 21,1 % (exkl. Leerstand) unter Berücksichtigung von TEUR 1.200 einmaliger Abfindungszahlungen.

## GLOSSAR

<b>AFFO</b>	Das AFFO (Adjusted Funds From Operations) wird grundsätzlich analog zum FFO (Funds From Operations) ermittelt. Zusätzlich berücksichtigt diese Kennzahl Investitionen, die dem Qualitätserhalt des Investmentportfolios dienen.
<b>Aktie</b>	Der Begriff Aktie bezeichnet sowohl die Mitgliedschaftsrechte (Beteiligung an der Aktiengesellschaft) als auch das Wertpapier, das diese Rechte verkörpert. Der Inhaber einer Aktie (Aktionär) ist „Teilhaber“ am Vermögen der Aktiengesellschaft. Seine Rechte werden durch die Bestimmungen des Aktiengesetzes geschützt.
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	Immobilien, Grundstücke und Gebäude, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieterträgen oder Vermögenszuwächsen gehalten und nicht zu betrieblichen Zwecken genutzt werden. Der Wert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird gemäß IAS 40 bestimmt.
<b>Asset Management</b>	Wertorientierte Steuerung und / oder Optimierung von Immobilieninvestitionen durch Vermietungsmanagement, Modernisierung, Neupositionierung und Mieterbetreuung.
<b>Aufsichtsrat</b>	Der Aufsichtsrat ist eines der drei Organe einer Aktiengesellschaft: Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat ernennt den Vorstand, überwacht und berät ihn bei der Geschäftsführung.
<b>Bewertungsrendite</b>	Leistungskennzahl, die sich durch die Nettojahresmiete im Verhältnis zum Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt.
<b>Büroimmobilien</b>	Gebäude, in denen mindestens 75 % der nutzbaren Fläche als Büro verwendet werden.
<b>Cashflow</b>	Kennzahl, die die Nettoveränderung von liquiden Mitteln aus Umsätzen und anderen Zahlungsströmen in einer Berichtsperiode misst.
<b>CO<sub>2</sub></b>	Kohlenstoffdioxid ist ein Gas, das primär bei der Verbrennung fossiler Energieträger entsteht. Die Zunahme von CO <sub>2</sub> in der Atmosphäre wird als Hauptursache für den Klimawandel angesehen.
<b>CSR</b>	Corporate Social Responsibility oder unternehmerische Gesellschaftsverantwortung beschreibt den freiwilligen Beitrag eines Unternehmens zur nachhaltigen Entwicklung und die Integration in das Unternehmenskonzept.
<b>Coverage</b>	Informationen zu einer börsennotierten Aktiengesellschaft von Banken und Finanzanalysten, die in Form von Studien und Forschungsberichten zur Verfügung gestellt werden.

Der Deutsche Aktienindex (DAX) spiegelt die Wertentwicklung der 30 wichtigsten deutschen Aktien wider. Außer den Kurswerten gehen hier auch die Dividendenzahlungen ein. Der DAX startete Ende 1987 mit einem Wert von 1.000.	<b>DAX</b>
Der Anteil am ausgeschütteten Nettogewinn des Unternehmens, den der Aktionär entsprechend der Anzahl seiner Anteile erhält.	<b>Dividende</b>
Finanzierungskosten, ausgedrückt als Prozentsatz der gewichteten Finanzverbindlichkeiten im Berichtszeitraum.	<b>Durchschnittliche Finanzierungskosten</b>
Gebäude, die einer substanziellen Modernisierung unterzogen werden.	<b>Entwicklungsprojekte</b>
European Public Real Estate Association ist eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.	<b>EPRA</b>
Gebäude, die vormalig im Entwicklungsprogramm waren und in der Berichtsperiode in die Investment Properties umgegliedert wurden.	<b>Fertig gestellte Entwicklungsjekte</b>
Funds from Operations ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung. Bei alstria ist das FFO die Kennzahl für das operative Ergebnis ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen oder Erträgen und einmaligen Effekten.	<b>FFO (Funds From Operations)</b>
Summe aus Dividendenzahlung und Aktienkurssteigerung, ausgedrückt als Prozentsatz bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresanfang.	<b>Gesamtrendite</b>
Die vom unabhängigen Gutachter geschätzte Marktmiete.	<b>Geschätzte Miete</b>
Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.	<b>Grundkapital</b>
Mindestens einmal jährlich versammeln sich die Aktionäre einer Aktiengesellschaft zur Hauptversammlung. Diese wählt den Aufsichtsrat und den Abschlussprüfer und fasst Beschlüsse über die Verwendung des ausgewiesenen Jahresgewinns, über Maßnahmen der Kapitalbeschaffung, über Satzungsänderungen und andere grundsätzliche Fragen; nur sie kann den Aufsichtsrat und den Vorstand entlasten.	<b>Hauptversammlung</b>

<b>IFRS</b>	Die IFRS werden vom International Accounting Standards Board (IASB) mit dem Ziel herausgegeben, transparente und vergleichbare Rechnungslegungsprinzipien zu schaffen, die von Unternehmen und Organisationen weltweit zur Finanzberichterstattung angewendet werden. Seit dem 1. Januar 2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen anzuwenden.
<b>Investitionsrendite</b>	Die Rendite (vor Einsatz von Fremdkapital) ist ein Schlüsselindikator zur Beurteilung der Attraktivität einer Investition. Es ist der interne Zinsfuß, der die Summe der künftigen Cashflows und die Anfangsinvestition ins Gleichgewicht bringt.
<b>Jahresabschluss</b>	Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen staatlich vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat überprüft.
<b>Joint Venture</b>	Rechtlich selbständiges Gemeinschaftsunternehmen, an dem zwei oder mehrere Gesellschaften beteiligt sind. Es wird von den beteiligten Gesellschaften gemäß vertraglicher Vereinbarung gemeinschaftlich geführt. Finanz- oder geschäftspolitische Entscheidungen, die für die Geschäftstätigkeit, die Ertragslage und die Finanzlage des Gemeinschaftsunternehmens wesentlich sind, bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Gesellschaften.
<b>Leerstand</b>	Der Leerstand beschreibt die Summe aller Mietflächen, die am Ende eines Berichtszeitraumes nicht vermietet sind.
<b>Marktwert (Fair value)</b>	Der Marktwert (beizulegender Zeitwert oder Verkehrswert) ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Der beizulegende Zeitwert für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wird bei alstria regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.
<b>MDAX</b>	Index mittelgroßer Unternehmen. Er enthält mit unterschiedlicher Gewichtung die Kurse der nach Marktkapitalisierung und Umsatz bedeutendsten 50 deutschen Aktiengesellschaften, die nicht zum DAX zählen. Neben Dividendenzahlungen fließen auch Bezugsrechtserlöse in die Berechnung des Index ein.
<b>Mietanreize</b>	Finanzielle Anreize, die vom Vermieter zum Abschluss eines Mietvertrags angeboten werden. In der Regel ist der Anreiz eine erste mietfreie Zeit oder eine Beihilfe zum Ausbau der Mietfläche.
<b>Mietrendite</b>	Kennzahl, die die Vertragsmiete zu einem bestimmten Zeitpunkt ins Verhältnis zum Marktwert der Immobilie setzt.

Die Anpassung der Organisation, der Produkte und Dienstleistungen an die Erwartungen der Stakeholder unter Hinzuführung eines wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Mehrwerts.	<b>Nachhaltigkeit</b>
Der NAV reflektiert das ökonomische Eigenkapital der Gesellschaft, errechnet aus dem Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.	<b>NAV (Net Asset Value)</b>
NAV, bereinigt um stille Reserven und stille Lasten im unbeweglichen Vermögen und in den finanziellen Verbindlichkeiten.	<b>NNNAV (Triple Net Asset Value)</b>
Beschreibt die prozentuale Wertentwicklung einer Anlage oder eines Portfolios über einen bestimmten Zeitraum.	<b>Performance</b>
Property Management ist das Management von Immobilienvermögen einschließlich der erforderlichen Prozesse, Systeme und des Personals, um ein Gebäude über seinen gesamten Lebenszyklus zu verwalten.	<b>Property Management</b>
Bei REITs handelt es sich um börsennotierte und vollkommen steuertransparente Unternehmen, die ausschließlich in Immobilien investieren.	<b>REIT</b>
Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.	<b>Roadshows</b>
Eine Person, Gemeinschaft oder Interessengruppe, die durch die Produkte, Geschäfte, Märkte, Branchen und die Ergebnisse einer anderen Organisation beeinflusst wird oder selbst Einfluss auf andere ausübt.	<b>Stakeholder</b>
Ein Prinzip, das nicht nur die grundlegenden Zahlen und Fakten administrativer Entscheidungen, Geschäftsprozesse oder gemeinnütziger Arbeit bereitstellt, sondern den Betroffenen auch die Mechanismen und Prozesse der Entscheidungsfindung nachvollziehbar darstellt. Beamte, Manager und Treuhänder sind verpflichtet, nachvollziehbar, vorhersehbar und verständlich zu handeln.	<b>Transparenz</b>
alstria berechnet den Verschuldungsgrad (Loan-to-value) als Verhältnis der gesamten ausstehenden Darlehen, die der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen, zu dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In alstrias Netto-LTV-Berechnung wird zusätzlich die am entsprechenden Bilanzstichtag verfügbare Liquidität einbezogen, die vom Brutto-Darlehensbetrag in Abzug gebracht wird.	<b>Verschuldungsgrad (LTV = Loan to Value)</b>
Die Vertragsmiete stellt die annualisierte Miete zu einem bestimmten Tag unter Berücksichtigung aller unterschriebenen Mietverträge dar.	<b>Vertragsmiete</b>
Ein Mietvertrag, der bereits unterzeichnet wurde, aber noch nicht begonnen hat.	<b>Vorvermietung</b>
Elektronisches Börsenhandelssystem, das auf der Basis eines offenen Orderbuchs arbeitet und damit die Transparenz erhöht.	<b>XETRA</b>

## IMPRINT

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband e.V. (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

### ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

### NOTE

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

### DESIGN & LAYOUT

Teresa Henkel

### BILDNACHWEIS

Annegret Hultsch

© elxeneize / stock.adobe.com

Markus Bachmann

Rainer Viertlböck

René Spalek · www.spalek.com

Thomas Ott

### SEITE

6

72

14

50, 64, 78

2

38, 110

### KONTAKT INVESTOR RELATIONS

Ralf Dibbern

T +49 (0) 40 / 22 63 41-329

F +49 (0) 40 / 22 63 41-229

E rdibbern@alstria.de

### SOZIALE NETZWERKE



[www.alstria.blogspot.de](http://www.alstria.blogspot.de)

[www.twitter.com/alstria\\_REIT](https://twitter.com/alstria_REIT)

[www.facebook.com/alstriaareit](https://www.facebook.com/alstriaareit)

[www.linkedin.com/company/alstria-office-reit-ag](https://www.linkedin.com/company/alstria-office-reit-ag)

[www.xing.com/companies/alstriaofficereit-ag](https://www.xing.com/companies/alstriaofficereit-ag)



BUILDING YOUR FUTURE



**alstria office REIT-AG**

[www.alstria.de](http://www.alstria.de)

[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)

Bäckerbreitergang 75  
20355 **Hamburg**  
**T** +49 (0) 40 22 63 41-300  
**F** +49 (0) 40 22 63 41-310

Elisabethstraße 11  
40217 **Düsseldorf**  
**T** +49 (0) 211 30 12 16-600  
**F** +49 (0) 211 30 12 16-615

Platz der Einheit 1  
60327 **Frankfurt am Main**  
**T** +49 (0) 69 153 256-740  
**F** +49 (0) 69 153 256-745

Danneckerstraße 37  
70182 **Stuttgart**