

# UNTERNEHMENS BERICHT 2016

Immobilien  
daten &  
Portfoliobewertung

PROF  
ITABI  
LITÄT

SOLID  
ITÄT

DIALOG

TRANS  
PARENZ

NACH  
HALTIG  
KEIT

KONTI  
NUITÄT

alstria

Unternehmensbericht 2016

BUILDING YOUR FUTURE



alstria office REIT-AG  
www.alstria.de  
info@alstria.de

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

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

Elisabethstrasse 11  
40217 Düsseldorf  
T +49 (0)211/3012 16-600  
F +49 (0)211/3012 16-615

Danneckerstrasse 37  
70182 Stuttgart  
T +49 (0)711/335001-50  
F +49 (0)711/335001-55

# PROFIL

## GRÖSSTER EUROPÄISCHER IMMOBILIENMANAGER

Die alstria office REIT-AG ist der führende Immobilienmanager in Deutschland und konzentriert sich ausschließlich auf deutsche Büroimmobilien in ausgewählten Märkten. Unsere Strategie basiert auf dem Besitz und dem aktiven Management unserer Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus. Wir verfügen über eine tiefe Kenntnis unserer Märkte und bieten unseren Mietern einen umfassenden Service. alstria strebt die Schaffung langfristig nachhaltiger Werte an, nutzt aber auch Ineffizienzen in den Märkten zur Erzielung kurzfristiger Arbitragegewinne. Das Portfolio umfasst 108 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 1,5 Millionen m<sup>2</sup> und einem Gesamtportfoliowert von EUR 3,0 Milliarden.



Quelle: Unternehmensinformationen.

**3,0**  
Mrd. EUR  
Portfoliowert

**108**  
Bürogebäude



# INHALT

## 4 – 15

### ALSTRIA IM ÜBERBLICK

Kennzahlen – Fünfjahresübersicht  
 Finanzielle Highlights  
 Vorwort des Vorstands  
 Geschäftsmodell  
 Ziele und Erfolge 2016  
 Kerndaten des Portfolios

## 16 – 39

### PORTFOLIO MANAGEMENT

Vermietungsmanagement  
 Transaktionen  
 Investitionen  
 Bewertung  
 Portfolioüberblick

## 40 – 45

### 10 JAHRE ERFOLGSGESCHICHTE IM RÜCKBLICK

## 46 – 61

### GESCHÄFTSENTWICKLUNG

G & V, FFO und Cashflow  
 Bilanz  
 EPRA-Kennzahlen

## 62 – 69

### ALSTRIAS AKTIE

## 70 – 73

### NACHHALTIGES ENGAGEMENT

## 74 / 75

### VERGÜTUNGS- STRUKTUR DES VORSTANDS

## 76 – 105

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

alstria office REIT-AG  
 alstria office Prime Portfolio

## 106 – 120

### APPENDIX

Weitere Informationen für Aktionäre  
 Glossar  
 Impressum

# ALSTRIA IM ÜBERBLICK

## Johanniswall 4, Hamburg

Das 14.000 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassende Gebäude liegt in der Hamburger Innenstadt und ist an die Stadt Hamburg vermietet. Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von 18 Jahren.



# KENNZAHLEN – FÜNFJAHRESÜBERSICHT

in TEUR	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>					
Umsatzerlöse	202.663	115.337	101.782	104.224	101.286
Nettomieteinnahmen	179.014	102.140	90.020	93.249	90.110
Konzernergebnis	176.872	-110.970	36.953	38.945	39.911
Operatives Ergebnis (FFO)	116.410	59.397	47.626	45.328	43.571
Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,16	-1,15	0,47	0,49	0,51
FFO je Aktie (in EUR)	0,76	0,61	0,60	0,57	0,55
	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>	<b>31. Dez. 2014</b>	<b>31. Dez. 2013</b>	<b>31. Dez. 2012</b>
<b>Bilanz</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.999.099	3.260.467	1.645.840	1.632.362	1.622.988
Bilanzsumme	3.382.633	3.850.580	1.769.304	1.785.679	1.786.893
Eigenkapital	1.728.438	1.619.377	846.593	844.114	829.287
Verbindlichkeiten	1.654.195	2.192.916	922.711	941.565	957.606
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	11,28	10,64	10,71	10,69	10,50
Verwässertes Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	11,28	10,68	10,67	10,60	n/a
Nettoverschuldungsgrad (in %)	40,9	49,3	50,4	50,7	47,8
	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>	<b>31. Dez. 2014</b>	<b>31. Dez. 2013</b>	<b>31. Dez. 2012</b>
<b>REIT-Kennzahlen</b>					
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	56,7	49,4	50,2	50,9	50,0
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>EPRA<sup>2)</sup>-Kennzahlen</b>					
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,57	0,42	0,59	0,57	0,55
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>3)</sup>	20,6	26,1	22,9	21,7	21,6
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>4)</sup>	16,6	22,1	19,8	18,6	18,5
	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>	<b>31. Dez. 2014</b>	<b>31. Dez. 2013</b>	<b>31. Dez. 2012</b>
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,31	10,91	11,22	10,97	10,98
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,81	10,66	10,58	10,55	10,50
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	5,0	4,8	5,6	5,7
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,4	5,3	5,0	5,8	5,7
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,2	11,2	11,0	6,8	8,0

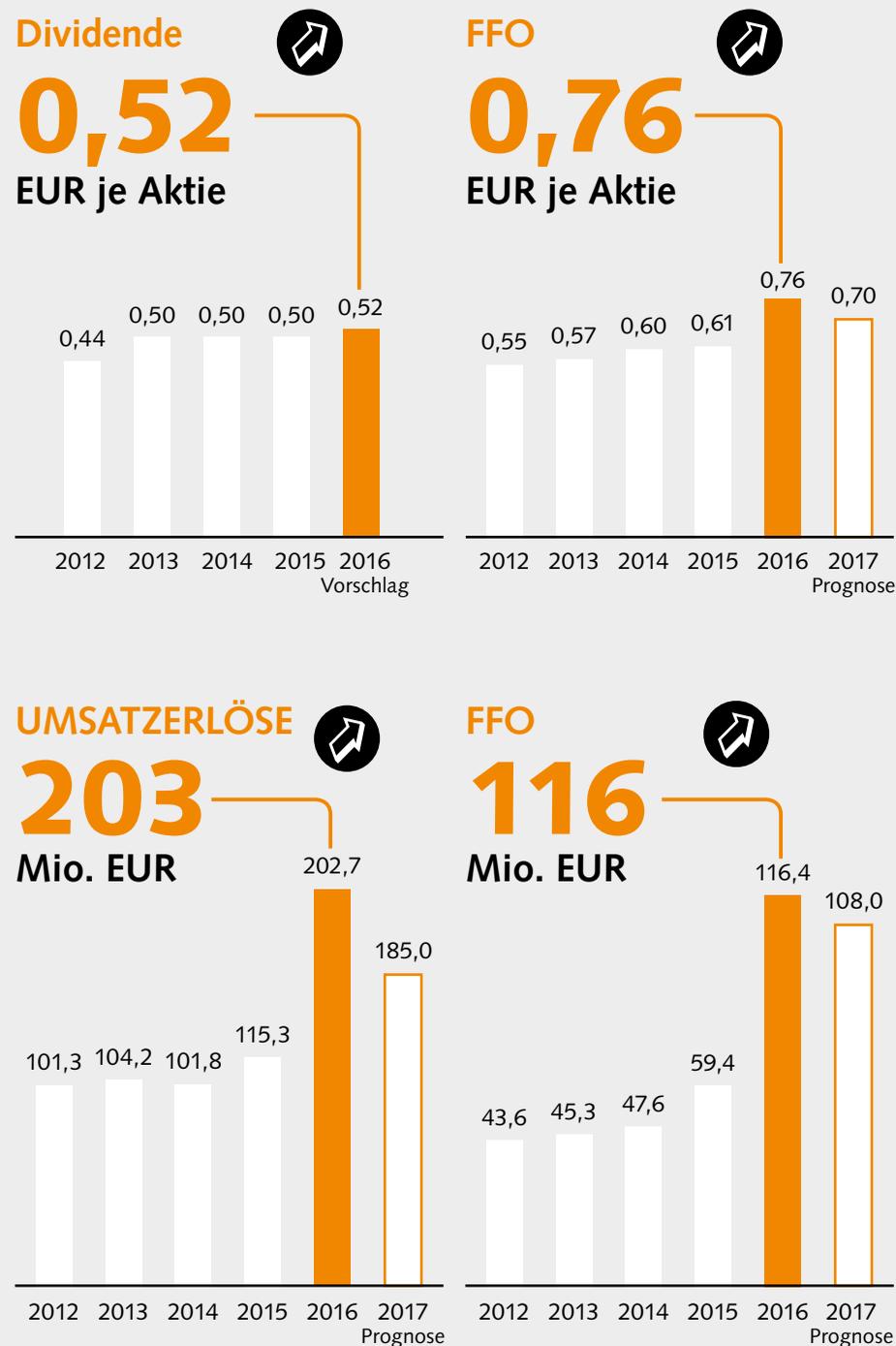
<sup>1)</sup> Verwässerung berücksichtigt die potenzielle Wandlung der Wandelanteile.

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

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

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

# FINANZIELLE HIGHLIGHTS



## VORWORT DES VORSTANDS

### *Sehr geehrte Damen und Herren, Aktionäre, Geschäftspartner und Mieter,*

2016 war ein weiteres gutes Jahr für alstria. Mit der Einstellung der Börsennotiz der Deutsche Office haben wir Anfang Dezember die Integration des Unternehmens abgeschlossen. Die vereinfachte Konzernstruktur ermöglicht es uns, weitere Effizienzsteigerungen zu erzielen und die Synergien zu erzielen, die wir mit der Übernahme im Jahr 2015 bekannt gegeben haben. Auch im operativen Geschäft haben wir deutliche Fortschritte erzielt. So liegt die EPRA-Leerstandsquote wieder unter 10 %, nachdem die Umsetzung der alstria-Vermietungsstrategie im Portfolio der ehemaligen Deutsche Office zu deutlichen Vermietungserfolgen führte. Auch unsere Bilanzqualität hat sich in den vergangenen zwölf Monaten erheblich verbessert. Die Netto-Verschuldungsquote lag zum Jahresende 2016 mit 40,9 % auf dem niedrigsten Niveau der Unternehmensgeschichte und die REIT-Eigenkapitalquote ist mit 56,7 % höher als je zuvor. Mit der Emission unserer zweiten Benchmark-Anleihe haben wir die Refinanzierung des Portfolios abgeschlossen und unsere durchschnittlichen Finanzierungskosten auf 2,2 % gesenkt. Unsere Umsatzerlöse in Höhe von EUR 203 Millionen übertrafen unsere Prognose von EUR 200 Millionen und auch unser operatives Ergebnis (FFO) lag mit EUR 116 Millionen leicht über unserer Prognose. Die vollumfängliche Erreichung unserer Zielsetzungen zeigt einmal mehr die Stabilität und Vorhersagbarkeit unseres Geschäftsmodells. Basierend auf den im Jahr 2016 erzielten Erfolgen und dem Vertrauen in einen weiterhin positiven Verlauf unseres operativen Geschäfts werden wir unserer nächsten Hauptversammlung im Mai 2017 eine Erhöhung der Dividende um 4 % auf 0,52 je Aktie vorschlagen.

alstrias Geschäftsmodell umfasst viel mehr als nur das „Kaufen und Halten“ von Immobilien. Wir sind aktive Asset Manager und unsere voll integrierte Organisation versetzt uns in die Lage, alle sich uns bietenden Chancen im Lebenszyklus einer Immobilie zu nutzen. Die Möglichkeiten zur Wertschaffung ergeben sich insbesondere aus der Neupositionierung von Gebäuden, der Ausräumung von Problemen und die Nutzung eigener lokaler Kenntnisse, um maßgeschneiderte Lösungen für neue und bestehende Mieter zu finden.

Dieser aktive Asset-Management-Ansatz ist deutlich schwieriger als eine einfache „Buy-and-Hold“-Strategie, aber es ist der einzige Ansatz zur Erzielung nachhaltiger Erträge. Und dies lässt sich auch mit harten Zahlen belegen. In den vergangenen zehn Jahren – und dies ist alstrias komplette Unternehmenshistorie – haben wir ein Portfolio von rund EUR 1 Milliarden erworben, gemanagt und veräußert, was rund 25 % unseres gesamten Akquisitionsvolumens entspricht. Auf das veräußerte Portfolio erzielten wir eine interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) von 7,3 %, hauptsächlich getrieben von den Erlösen aus aktiv gemanagten Immobilien. Als erstes europäisches Immobilienunternehmen veröffentlichen wir in diesem Bericht die vollständigen Daten für alle Immobilien, die wir in den vergangenen zehn Jahren erworben, verwaltet und auf dem Markt verkauft haben. Das Ergebnis ist sehr ermutigend und wir sind stolz, die Transparenz unserer Berichterstattung damit auf ein völlig neues Niveau zu heben. Wir freuen uns darauf, die Ergebnisse der Analyse und die Perspektiven unseres Unternehmens mit Ihnen in den kommenden Monaten zu diskutieren.

Für das Jahr 2017 müssen wir uns auf ein unsicheres makroökonomisches Umfeld einstellen. Jedoch haben wir auch in der Vergangenheit bewiesen, dass alstrias Geschäftsmodell sehr robust ist und möglichen Stürmen an den Finanzmärkten widerstehen kann. Durch die Veräußerung von Nicht-Kernimmobilien im Jahr 2016 werden unsere Umsätze und unser FFO im Vergleich zum Vorjahresniveau leicht niedriger ausfallen. Wir sind auch im Jahr 2017 auf der Suche nach Investitionsmöglichkeiten, bleiben aber vorsichtig und halten uns strikt an unsere Akquisitionskriterien. Auf Basis des aktuellen Portfolios erwarten wir einen Umsatz von EUR 185 Millionen und einen FFO von EUR 108 Millionen. Trotz geringerer Umsätze wird sich die Effizienz unseres Unternehmens weiter verbessern. Wir werden uns auch im laufenden Jahr auf interne und externe Wachstumschancen sowie eine weitere Optimierung unseres Portfolios konzentrieren.

*Mit freundlichen Grüßen*



**Olivier Elamine**  
Chief Executive Officer (CEO)



**Alexander Dexne**  
Chief Financial Officer (CFO)

# GESCHÄFTSMODELL

»Um in Immobilien zu investieren benötigt man nur Zugang zu Geld und ein gutes Netzwerk.«

»In der Vergangenheit mag das ausreichend gewesen sein. Heute braucht man aber zusätzlich starke operative Fähigkeiten, um im Immobiliengeschäft erfolgreich zu sein.«

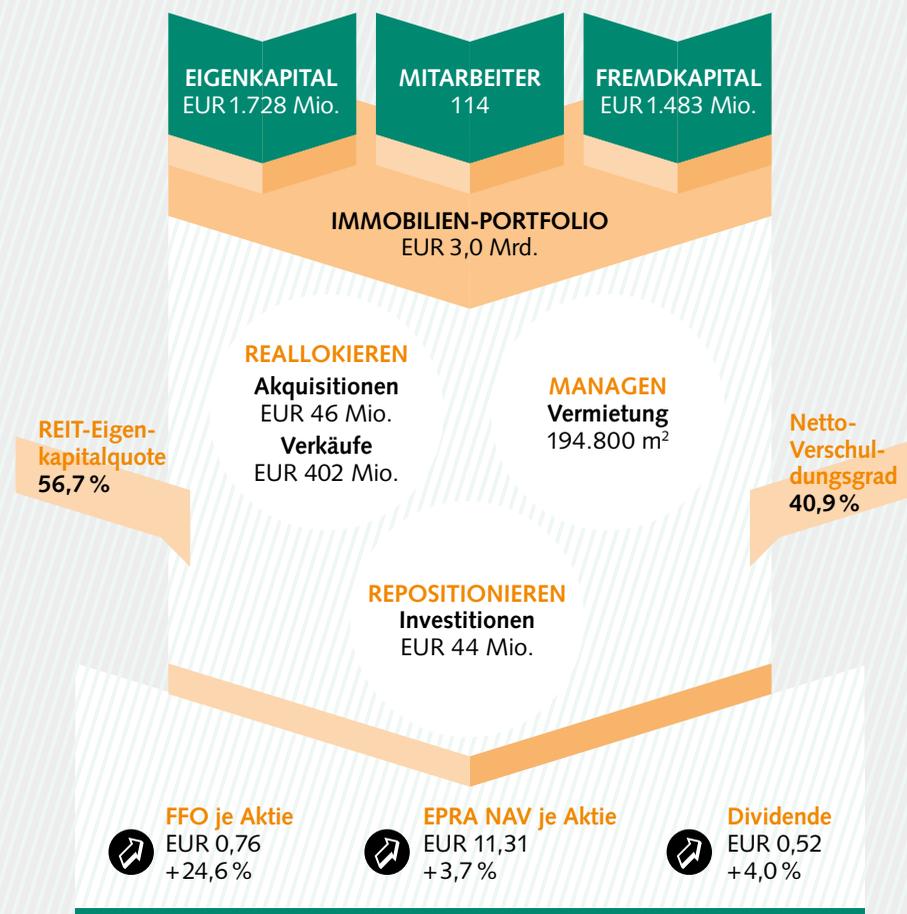
## UNSER ÜBERGEORDNETES ZIEL

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.

## WIR SIND AKTIVE ASSET MANAGER

Wir kaufen und managen Büroimmobilien in Deutschland. Als langfristig orientierter Bestandhalter 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 nutzen 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.

## EINSATZ UND ERGEBNIS UNSERES UNTERNEHMENS



ALSTRIA IM ÜBERBLICK

ALSTRIA IM ÜBERBLICK

## ZIELE & ERFOLGE 2016



### LEERSTAND REDUZIEREN

# 9,2 %

## EPRA-Leerstandsquote

Als wir Mitte 2015 die Übernahme der Deutsche Office ankündigten, lag die pro-forma EPRA-Leerstandsquote des kombinierten Portfolios bei 14,3%. Unser Ziel war, diesen Wert auf unter 10% zu senken. Mit einer EPRA-Leerstandsquote von 9,2% zum 31. Dezember 2016 haben wir unser Ziel sogar übertroffen.



Veränderung  
in 2016

# -200 bp

### REFINANZIERUNGEN UND ENTSCULDEN

# 40,9 %

## Netto-Verschuldungsquote

Im Jahr 2016 schlossen wir die Refinanzierung des Deutsche Office-Portfolios ab und reduzierten die Fremdkapitalkosten auf 2,2%, was deutlich unter dem Niveau vor der Übernahme liegt. Darüber hinaus setzten wir uns das Ziel, die Netto-Verschuldungsquote von rund 50% im Jahr 2015 auf 45% zu senken. Zum 31. Dezember 2016 lag unsere Nettoverschuldungsquote bei 40,9%.



Veränderung  
in 2016

# -840 bp

### PORTFOLIOSTRUKTUR OPTIMIEREN

# 402

EUR Mio.

## Verkäufe

Mit der Übernahme der Deutsche Office akquirierten wir eine Reihe von Immobilien, die nicht in unser Portfolio passen, entweder weil sie keine Büroimmobilien sind oder hinsichtlich der geografischen Lage nicht unserem strategischen Fokus entsprechen. Im Verlauf des Jahres 2016 verkauften wir Immobilien im Gesamtwert von EUR 402 Millionen und erzielten dabei einen Buchgewinn von 7,8%. Die interne Rendite der verkauften Immobilien (vor Fremdkapitaleinsatz) lag bei 8,8%.



Buchgewinn **7,8 %**

### EFFIZIENZ VERBESSERN

# 16,6 %

## EPRA-Kostequote

Durch die Kombination der Portfolios von alstria und Deutsche Office konnten wir erhebliche Kostensynergien erzielen. Im Jahr 2016 sank die EPRA-Kostequote auf 16,6% (31. Dezember 2015: 22,1%).



Veränderung  
in 2016

# -550 bp

# PORTFOLIO KERNDATEN

## INVESTITIONSSTANDORTE UND PORTFOLIOVOLUMEN

zum 31. Dezember 2016

- ⊙ Hauptsitz
- Bürostandorte

## Gesamtportfolio

- Investitionsvolumen: EUR 3,0 Mrd.
- 🏠 Anzahl der Gebäude: 108
- ☒ Vermietbare Fläche: 1,5 Mio. m<sup>2</sup>

### Hamburg

- EUR 818 Mio.
- 🏠 32 Gebäude
- ☒ 335.000 m<sup>2</sup>

### Rhein / Ruhr

- EUR 844 Mio.
- 🏠 31 Gebäude
- ☒ 456.000 m<sup>2</sup>

### Rhein / Main

- EUR 658 Mio.
- 🏠 19 Gebäude
- ☒ 290.000 m<sup>2</sup>

### Stuttgart

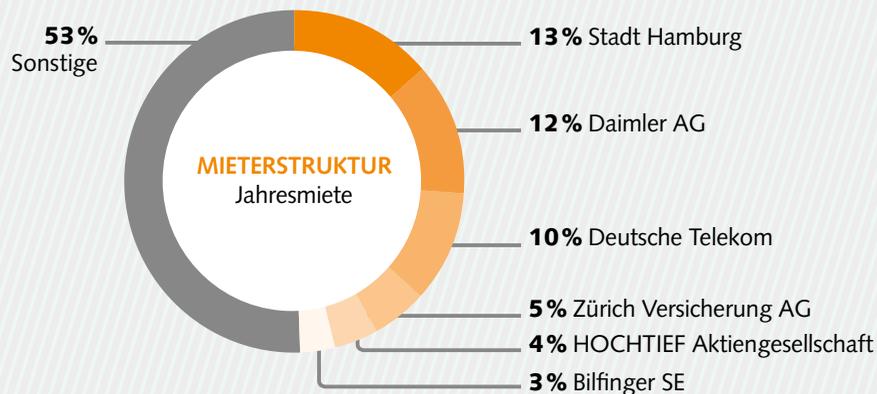
- EUR 425 Mio.
- 🏠 11 Gebäude
- ☒ 262.000 m<sup>2</sup>

### Berlin

- EUR 80 Mio.
- 🏠 3 Gebäude
- ☒ 34.000 m<sup>2</sup>

### Sonstige

- EUR 196 Mio.
- 🏠 12 Gebäude
- ☒ 148.000 m<sup>2</sup>



## PORTFOLIOKENNZAHLEN

	31.12.2016	31.12.2015
Anzahl der Gebäude	108	120
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mio.)	3.022	3.296
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	188,4	208,3
Bewertungsrendite (in %)	6,2	6,3
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.524.300	1.724.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	11,3	11,8
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	5,2
Durchschnittlicher Wert je m <sup>2</sup> (in EUR)	1.982	1.912
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR / Monat)	11,61	11,53

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

## VERÄNDERUNG DES PORTFOLIOS

	in TEUR
<b>Investment Properties zum 31.12.2015</b>	<b>3.260.500</b>
+ Transaktionen (zu Buchwerten)	-365.500
davon: Akquisitionen	9.100
davon: Verkäufe	-374.600
+ Investitionen	31.300
davon: Entwicklungsobjekte <sup>1)</sup>	9.100
davon: Investment-Portfolio	22.200
+ Bewertungsergebnis	72.800
davon: Entwicklungsprojekte <sup>1)</sup>	22.100
davon: Investment-Portfolio	50.700
<b>= Investment Properties zum 31.12.2016</b>	<b>2.999.100</b>
+ Als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.700
+ Beizulegender Wert von eigengenutzten Immobilien zum 31.12.2015	8.500
<b>= Gesamtportfolio (ohne Joint Venture) zum 31.12.2016 (A)</b>	<b>3.022.300</b>
<b>Marktwert Joint Venture<sup>2)</sup> zum 31.12.2015</b>	<b>54.200</b>
+ Bewertungsergebnis	3.900
+ Investitionen	1.300
<b>= Marktwert Joint Venture<sup>2)</sup> zum 31.12.2016 (B)</b>	<b>59.400</b>
<b>Wert des Gesamtportfolios zum 31.12.2016 (A+B)</b>	<b>3.081.700</b>

<sup>1)</sup> Gebäude des Entwicklungsportfolios zum 31.12.2015 und 31.12.2016.

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

# PORTFOLIO MANAGEMENT

Emanuel-Leutze-Straße 11, Düsseldorf

Das Mehrmieterobjekt liegt direkt am Düsseldorfer Rheinufer und befindet sich derzeit im Vermietungsprozess.



# VERMIETUNGSMANAGEMENT

» Leerstand in einem Immobilienportfolio ist schlecht.«

» Um Werte zu schaffen brauchen wir einen gewissen Leerstand in unserem Portfolio, denn ohne Leerstand können wir nicht an den Immobilien arbeiten. Die durchschnittliche Dauer des Leerstands ist für einen aktiven Asset Manager insofern aussagefähiger als die Leerstandsrate.«

## UNSERE VERMIETUNGS-STRATEGIE

Unsere Immobilien liegen in den großen und liquiden deutschen Bürozentren. In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart sind wir mit lokalen Büros vertreten, um jederzeit nah bei unseren Gebäuden und unseren Mietern zu sein. Auf der Grundlage der Expertise unserer regionalen Teams (bestehend aus Asset Managern, kaufmännischen und technischen Property-Managern) unterhalten wir aktive Beziehungen zu unseren Mietern und betreuen die Gebäude vor Ort. Durch diese Strategie generieren wir internes Wachstum in einem Marktumfeld, das überwiegend von stagnierenden Mieten geprägt ist. Hierdurch schaffen wir Werte für unser Unternehmen und seine Aktionäre.

## FUNKTIONIERT DAS? – JA, ES FUNKTIONIERT. IN 2016 KONNTEN WIR....

- ... 194.800 m<sup>2</sup> vermieten.
- ... die EPRA-Leerstandsquote um 200 bp auf 9,2 % senken.
- ... EUR 40 Millionen zukünftiger Mieteinnahmen generieren.
- ... ein Mietwachstum auf vergleichbarer Basis („EPRA like-for-like“) von 4,6 % erzielen.

# UNSERE VERMIETUNGSLEISTUNG 2016

## EPRA „LIKE-FOR-LIKE“-MIETWACHSTUM VON 4,6 %

Der wesentliche Grund für die Veränderung unserer Mieteinnahmen im Jahr 2016 resultierte aus unseren An- und Verkaufsaktivitäten. Je nachdem, ob wir in der jeweiligen Berichtsperiode Nettokäufer oder -verkäufer sind, steigen oder fallen unsere vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen. Darüber hinaus nutzen wir auch unsere Möglichkeiten eines organischen Wachstums zur Verbesserung unserer Ertragssituation. Die Quellen für organisches (internes) Wachstum sind zum einen unsere Entwicklungsobjekte, in denen wir die Mieten nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise deutlich anheben können. Zum anderen kaufen wir auch bewusst Leerstand, um durch eine anschließende Vermietung zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren. Die Vermietung von akquirierten Leerstandsflächen ist der Haupttreiber für das Mietwachstum in unserem Investmentportfolio, da die Marktmieten weitgehend stabil bleiben. Die Aufgliederung in der unten stehenden Tabelle belegt, dass nur durch ein aktives Asset-Management der Gebäude echtes internes Mietwachstum erzielt werden kann.

## VERÄNDERUNG VERTRAGSMIETEN (1 JAHRES-PERIODE)

	in TEUR	in %
<b>Vertragsmiete zum 31. Dez. 2015<sup>1)</sup></b>	<b>210.608</b>	<b>100,0</b>
Transaktionen (31. Dez. 2015–31. Dez. 2016)	-26.555	-12,6
davon: Mieten aus Akquisitionsobjekten	526	0,2
davon: Mieten in verkauften Objekten	-27.081	-12,9
Entwicklungsprojekte (31. Dez. 2015–31. Dez. 2016)	-2.598	-1,2
davon: Neuvermietungen <sup>2)</sup>	184	0,1
davon: Mietausläufe <sup>3)</sup>	-2.782	-1,3
Investmentportfolio (31. Dez. 2015–31. Dez. 2016)	6.971	3,3
davon: Neuvermietungen	10.179	4,8
davon: Mietausläufe	-3.208	-1,5
<b>Vertragsmiete zum 31. Dez. 2016</b>	<b>188.426</b>	<b>89,5</b>

<sup>1)</sup> Inkl. Mieteinnahmen der Gasstr. 18 (Hamburg), zum 31. Dez. 2015, als vorausbezahlte Immobilie bilanziert.

<sup>2)</sup> Entwicklungsprojekte 2016.

<sup>3)</sup> Entwicklungsprojekte zum 31. Dez. 2016, im Wesentlichen Entmietungseffekte.

## VERÄNDERUNG VERTRAGSMIETEN (2 JAHRES-PERIODE)

	in TEUR	in %
<b>Vertragsmiete zum 31. Dez. 2014</b>	<b>99.652</b>	<b>100,0</b>
Transaktionen (31. Dez. 2014–31. Dez. 2016)	-3.527	-3,5
davon: Mieten aus Akquisitionsobjekten	3.340	3,4
davon: Mieten in verkauften Objekten	-6.868	-6,9
Entwicklungsprojekte (31. Dez. 2014–31. Dez. 2016)	-2.669	-2,7
davon: Neuvermietungen <sup>1)</sup>	923	0,9
davon: Mietausläufe <sup>2)</sup>	-3.591	-3,6
Investmentportfolio (31. Dez. 2014–31. Dez. 2016)	4.626	4,6
davon: Neuvermietungen	6.821	6,8
davon: Mietausläufe	-2.196	-2,2
<b>Vertragsmiete zum 31. Dez. 2016</b>	<b>98.081</b>	<b>98,4</b>

<sup>1)</sup> Entwicklungsprojekte 2015 und 2016.

<sup>2)</sup> Entwicklungsprojekte 2015 und 2016, im Wesentlichen Entmietungseffekte.



## VERÄNDERUNG VERTRAGSMIETEN (2 JAHRES-PERIODE, PRO FORMA<sup>1)</sup>)

	in TEUR	in %
<b>Vertragsmiete zum 31. Dez. 2014</b>	<b>203.936</b>	<b>100,0</b>
Transaktionen (31. Dez. 2014–31. Dez. 2016)	-23.069	-11,3
davon: Mieten aus Akquisitionsobjekten	7.128	3,5
davon: Mieten in verkauften Objekten	-30.197	-14,8
Entwicklungsprojekte (31. Dez. 2014–31. Dez. 2016)	-2.669	-1,3
davon: Neuvermietungen <sup>2)</sup>	923	0,5
davon: Mietausläufe <sup>3)</sup>	-3.591	-1,8
<b>Investmentportfolio (31. Dez. 2014–31. Dez. 2016)</b>	<b>10.228</b>	<b>5,0</b>
davon: Neuvermietungen	14.110	6,9
davon: Mietausläufe	-3.882	-1,9
<b>Vertragsmiete zum 31. Dez. 2016</b>	<b>188.426</b>	<b>92,4</b>



<sup>1)</sup> Kombinierte Portfolien von alstria und Deutsche Office.

<sup>2)</sup> Fertiggestellte Entwicklungsprojekte in den Jahren 2014 und 2015.

<sup>3)</sup> Entwicklungsprojekte 2015 und 2016, im Wesentlichen Entmietungseffekte.

## EFFEKTIVE MIETE STEIGT AUF EUR 9,98 PRO m<sup>2</sup>

Im Zusammenhang mit neuen Mietverträgen wird üblicherweise das Niveau der Basismiete kommuniziert. Bedeutsamer für die Beurteilung der Profitabilität eines Mietvertrages ist allerdings die Effektivmiete. Wir berechnen die effektive Miete durch den Abzug der uns entstehenden Kosten für die Ausstattung der Flächen entsprechend den Mieterbedürfnissen (Mieterausbau), den Maklergebühren und den Kosten der mietfreien Zeiten. Im Jahr 2016 begannen Mietverträge für eine Gesamtfläche von 53.600 m<sup>2</sup>. Die gewichtete durchschnittliche monatliche Effektivmiete für diese Mietflächen lag bei EUR 9,98 pro m<sup>2</sup> bei einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von 5,0 Jahren. Durch die neuen Mietverträge generierte alstria 2016 zukünftige Mieteinnahmen in Höhe von EUR 37,9 Millionen (2015: EUR 56,2 Millionen).

## GEWICHTETE EFFEKTIVE DURCHSCHNITTMIETE

in EUR je m <sup>2</sup> (Neuvermietungen)	2016	2015	2014
Basismiete	12,08	11,55	14,84
Mieterausbauten	-1,29	-1,28	-1,10
Maklergebühren	-0,52	-0,08	-0,19
Mietfreie Zeit	-0,29	-0,32	-0,14
<b>Effektive Miete</b>	<b>9,98</b>	<b>9,87</b>	<b>13,40</b>
<b>Gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit (in Jahren)</b>	<b>5,0</b>	<b>7,5</b>	<b>11,1</b>

## EPRA-LEERSTANDSQUOTE SANK UM 200 bp

Auf der Grundlage einer anhaltend starken wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland zeigte sich auch der Vermietungsmarkt 2016 in einer guten Verfassung. Die Nettoabsorption von 25.400 m<sup>2</sup> und ein Nettoverkauf von 5.900 m<sup>2</sup> unvermieteter Fläche führten zum 31. Dezember 2016 zu einer Reduktion der EPRA-Leerstandsrate um 200 bp auf 9,2 %. Für die kommenden Jahre gehen wir davon aus, dass unsere Leerstandsquote in einer Bandbreite von 8 % bis 12 % liegen wird, in Abhängigkeit davon, wie viel Leerstand wir kaufen, ob wir voll vermietete Gebäude verkaufen und wie viele Objekte wir im Entwicklungsprozess haben. Da wir permanent an einer Optimierung des Cashflows unserer Gebäude arbeiten, benötigen wir zu jedem Zeitpunkt einen gewissen Leerstand, mit dem wir arbeiten und damit Werte schaffen können.

## ENTWICKLUNG DES LEERSTANDS

Investment Properties	in m <sup>2</sup>	Leerstand <sup>1)</sup> in %
<b>Vermietbare Fläche – 31. Dez. 2015 (A)</b>	<b>1.684.900</b>	
+ Akquirierte Fläche <sup>2)</sup>	29.500	
- Verkaufte Fläche <sup>3)</sup>	-189.200	
+ Netto-Neubaufäche	700	
- Flächenkorrekturen	-1.600	
<b>Vermietbare Fläche – 31. Dez. 2016 (C)</b>	<b>1.524.300</b>	
<b>Leerstandsfläche – 31. Dez. 2015 (B)</b>	<b>198.300</b>	<b>11,8 (B/A)</b>
+ Akquirierter Leerstand	9.100	
- Verkaufter Leerstand	-15.000	
+ Mietausläufe	174.100	
- Verlängerung von Mietverträgen	-118.200	
- Neue Mietverträge	-76.600	
<b>= Leerstandsfläche – 31. Dez. 2016 (D)</b>	<b>171.700</b>	<b>11,3 (D/C)</b>
davon Leerstand in Entwicklungsprojekten	35.200	
<b>EPRA-Leerstandsquote<sup>4)</sup></b>		<b>9,2</b>



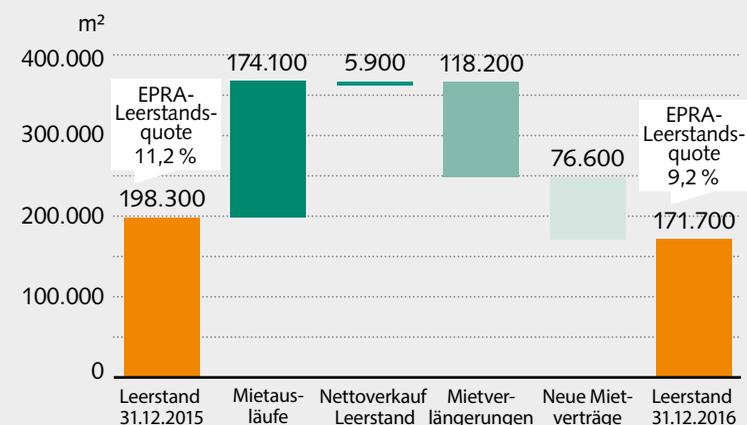
<sup>1)</sup> Ohne Joint Venture.

<sup>2)</sup> Inkl. Gasstr. 18, Hamburg, zum 31. Dez. 2015 als vorausbezahlte Immobilie klassifiziert.

<sup>3)</sup> Verkaufte Immobilien ohne zur Veräußerung gehaltene Immobilien zum 31. Dez. 2016.

<sup>4)</sup> Berechnung siehe Tabelle 7, Seite 111.

## NETTO-ABSORPTION VON 25.400 m<sup>2</sup>



## TRANSAKTIONEN

»Solange die Anfangsrendite einer Immobilie die Fremdkapitalkosten übersteigt, sollte ein Immobilienunternehmen zukaufen.«

»Eine Immobilie ist nicht mit einer Anleihe vergleichbar. Ein Gebäude altert und muss aktiv gemanagt werden. Wir kaufen unsere Immobilien mit dem Ziel, sie über ihren gesamten Lebenszyklus zu halten und mit ihnen eine gute Rendite zu erzielen. Die Anfangsrendite oder ein ‚Carry trade‘ spielen für uns keine Rolle.«

### UNSER TRANSAKTIONS-MANAGEMENT

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.

### LOHNT SICH EIN AKTIVES TRANSAKTIONS-MANAGEMENT? – JA, SO IST ES. IN 2016 ...

- ... verkauften wir Immobilien im Gesamtwert von EUR 402 Mio.
- ... realisierten einen durchschnittlichen Buchgewinn (im Vergleich zur letzten Bewertung) von 7,8 %.
- ... nutzten die Erlöse zur deutlichen Reduzierung unseres Verschuldungsgrads.
- ... erzielten mit den verkauften Gebäuden während der Haltedauer eine interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) von 8,8 %.

## UNSERE TRANSAKTIONEN

### VERKAUFSVOLUMEN VON EUR 402 MILLIONEN

Im Verlauf des Jahres 2016 verkauften wir 13 Gebäude im Gesamtwert von EUR 402 Millionen. Die überwiegende Anzahl der verkauften Immobilien waren Nicht-Kernimmobilien aus dem Portfolio der Deutsche Office, die entweder nicht in die Assetklasse Büro fielen oder an Standorten lagen, die nicht in unserem strategischen Fokus stehen. Durch den Verkauf des 85.000 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassenden Objekts „An den Treptowers 3“ in Berlin konnten wir unser bilanzielles Risiko deutlich reduzieren. Wir veräußerten die Gebäude (verglichen mit der letzten Bewertung) mit einem durchschnittlichen Buchgewinn von 7,8 %, welcher einmal mehr den konservativen Charakter unserer Bilanz belegt. Im Jahresverlauf 2016 akquirierten wir zwei Immobilien in Hamburg und Berlin im Einklang mit unseren Akquisitionskriterien. 2017 werden wir weiterhin unsere Marktchancen nutzen und unsere bewährte Reallokationsstrategie fortsetzen.

### VERKÄUFE

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Jahres- miete (in TEUR)	Leerstand (in %)	Buchgewinn (in TEUR)
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	5.920	3.200	78	79,7	2.620
Taunusstr. 34–36	München	26.830	11.200	1.774	0,0	430
An den Treptowers 3	Berlin	228.431	85.400	13.996	0,9	19.131
Ludwig-Erhard-Str. 49	Leipzig	9.450	6.300	832	0,0	550
Gutenbergstr. 1	Ismaning	14.100	12.200	1.050	20,3	1.300
Oskar-Messter-Str. 22–24	Ismaning	18.400	12.400	1.304	17,2	1.700
Bahnhofstr. 1–5	Heilbronn	33.650	14.800	2.161	0,1	5.250
Feldstr. 16	Weiterstadt	7.350	14.200	442	27,8	650
Nägelsbachstr. 26	Erlangen	11.200	11.600	1.377	5,3	-7.300
Lina-Ammon-Str. 19	Nürnberg	15.100	11.200	1.075	23,0	0
Richard-Wagner-Platz 1	Nürnberg	17.000	6.800	998	1,1	2.600
Max-Eyth-Str. 2 <sup>1)</sup>	Dortmund	4.200	0	4	0,0	400
Zellescher Weg 21–25 a <sup>1)</sup>	Dresden	10.500	6.500	695	1,1	1.800
<b>Gesamte Verkäufe</b>		<b>402.131</b>	<b>195.800</b>	<b>25.786</b>	<b>7,8</b>	<b>29.131</b>

<sup>1)</sup> Als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert zum 31. Dez. 2016.

### AKQUISITIONEN

Adresse	Stadt	Kaufpreis <sup>1)</sup> (in TEUR)	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Jahres- miete (in TEUR)	Leerstand (in %)
Gasstr. 18	Hamburg	38.000	25.100	2.336	31,6
Tempelhofer Damm 164	Berlin	8.350	4.000	526	29,7
<b>Gesamte Akquisitionen</b>		<b>46.350</b>	<b>29.100</b>	<b>2.862</b>	<b>31,4</b>

<sup>1)</sup> Exkl. Transaktionsnebenkosten.

### INTERNE RENDITE (VOR FREMDKAPITALEINSATZ) VON 8,8 % IM JAHR 2016

Wir messen die Performance unserer Immobilien anhand deren interner Verzinsung (vor Fremdkapitaleinsatz) über die gesamte Haltedauer des Objekts. Die im Jahr 2016 verkauften Gebäude generierten entsprechend einen Gewinn in Höhe von EUR 59 Millionen und erreichten eine interne Verzinsung (unter Berücksichtigung von erzielten Mieteinnahmen und Kosten für Investitionen) von 8,8 %.

### ERWIRTSCHAFTETE RENDITEN

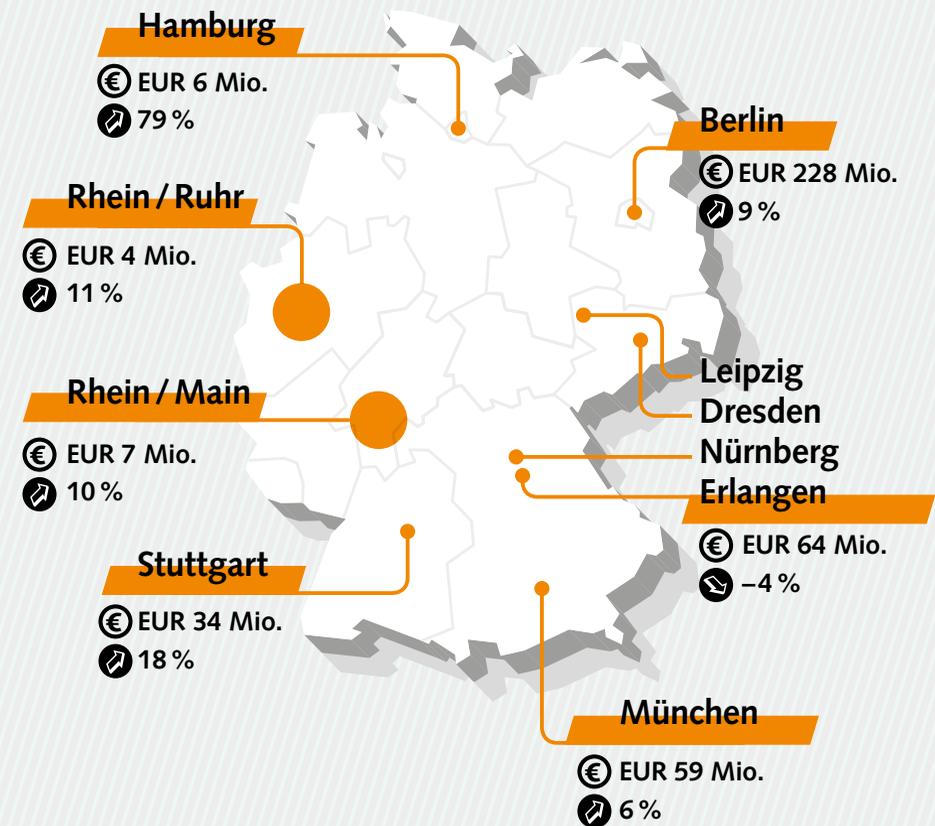
Adresse	Kaufpreis (in TEUR)	Halte- dauer (in TEUR)	Gesamte Mietein- nahmen (in TEUR)	Inves- titionen (in TEUR)	Verkaufs- preis (in TEUR)	Rendite <sup>1)</sup> (in %)	Gewinn (in TEUR)
Wandsbeker Chaussee 220, Hamburg	5.671	2007–16	3.026	226	5.920	6,4	3.049
Taanusstr. 34–36, München	26.400	2015–16	1.404	28	26.830	6,9	1.806
An den Treptowers 3, Berlin	209.300	2015–16	12.188	965	228.431	14,7	30.354
Ludwig-Erhard-Str. 49, Leipzig	10.307	2007–16	7.746	267	9.450	6,9	6.622
Gutenbergstr. 1, Ismaning	12.800	2015–16	917	465	14.100	13,9	1.752
Oskar-Messter-Str. 22–24, Ismaning	16.700	2015–16	1.445	8	18.400	19,0	3.137
Bahnhofstr. 1–5, Heilbronn	28.400	2015–16	2.224	654	33.650	24,3	6.820
Feldstr. 16, Weiterstadt	6.700	2015–16	385	33	7.350	15,1	1.002
Nägelsbachstr. 26, Erlangen	18.500	2015–16	1.526	949	11.200	-36,8	-6.722
Lina-Ammon-Str. 19, Nürnberg	15.100	2015–16	1.191	0	15.100	8,0	1.191
Richard-Wagner-Platz 1, Nürnberg	14.400	2015–16	1.106	221	17.000	24,5	3.485
Max-Eyth-Str. 2, Dortmund	7.791	2007–16	434	73	4.200	-6,1	-2.805
Zellescher Weg 21–25 a, Dresden	8.576	2006–16	7.977	212	10.500	11,0	9.689
<b>Gesamt</b>	<b>380.645</b>		<b>41.571</b>	<b>4.103</b>	<b>402.131</b>	<b>8,8</b>	<b>58.954</b>

<sup>1)</sup> Inkl. 6 % Transaktionskosten (exkl. Immobilien der Deutsche Office) und 5 % Grundstücksbetriebskosten.

### LOKALE KOMPETENZ SCHAFFT WERTE

#### Gesamte Verkäufe 2016

- € Verkaufsvolumen: EUR 402 million
- 📈 Buchgewinn: 7,8 %
- Interne Rendite: 8,8 %



# INVESTITIONEN

»Ein neues Gebäude ist besser als ein altes, denn es erfordert weniger Investitionen.«

»Die Geschwindigkeit des Alterungsprozesses eines Gebäudes hängt nicht von seinem Alter ab, sondern vom Umfang der technischen Ausstattung. Je mehr Technologie ein Gebäude besitzt, desto schneller die Alterung.«

## UNSERE LEBENSZYKLUS-STRATEGIE

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 Immobilienwissens und unserer lokalen Expertise sind wir in der Lage, das Entwicklungsrisiko zu tragen, was in der Regel anschließend mit einem Entwicklungsgewinn belohnt wird.

### IN 2016 ...

- ... schlossen wir unsere Entwicklungsprojekte Mundsburg-Center und Harburger Ring in Hamburg ab. Die Mieten in diesen Objekten werden um EUR 1,0 Mio. steigen und der kombinierte Wertzuwachs der beiden Objekte liegt bei EUR 17,7 Mio.
- ... starteten wir die Bauarbeiten in unserem Entwicklungsprojekt „Am Wehrhahn“ in Düsseldorf, welches voraussichtlich im ersten Halbjahr 2018 abgeschlossen wird und hohe Wertzuwächse verspricht.
- ... entmieteten wir unser Entwicklungsprojekt „Bieberhaus“ in Hamburg und begannen mit den Bauarbeiten. Auch hier rechnen wir mit einer deutlichen Steigerung der Mieten und einem entsprechenden Wertzuwachs für das Gebäude nach Fertigstellung im Jahr 2018.

## UNSERE DEVELOPMENT-PIPELINE

### INVESTITIONSVOLUMEN VON EUR 44 MILLIONEN

Die Gesamtaufwendungen für wesentliche und wertsteigernde Investitionsmaßnahmen beliefen sich im Jahr 2016 auf EUR 9,1 Millionen. Dieser Betrag schwankt von Jahr zu Jahr, weil er von den durchgeführten Projekten selbst und der Position in ihrem jeweiligen Lebenszyklus abhängt. Im Jahr 2016 transferierten wir die beiden bisherigen Hamburger Entwicklungsprojekte (Mundsburg-Center in der Hamburger Str. 1–15 und Harburger Ring 17) von unserem Entwicklungsportfolio in das Investmentportfolio. Die kombinierte Investitionssumme für die beiden Gebäude lag bei EUR 16,2 Millionen und die erzielbaren zusätzlichen Mieteinnahmen (verglichen mit der Situation vor der Modernisierung) liegen bei EUR 1,0 Millionen. Die Rendite auf die getätigten Investitionen in den 2016 abgeschlossenen Entwicklungsprojekten liegt damit bei 6,3 % und entspricht unserer Zielrendite. 2017 werden wir unsere Investitionstätigkeit fortsetzen und rund EUR 50 Millionen in unsere Entwicklungsprojekte investieren. Neben unseren Ausgaben für Entwicklungsprojekte investieren wir auch in unser Investmentportfolio. Investitionen im Zusammenhang mit dem Abschluss neuer Mietverträge beliefen sich 2016 auf EUR 22,2 Millionen und waren damit höher als ein Jahr zuvor. Der größte Teil der aktivierten Ausgaben stand im Zusammenhang mit Mieterausbauten (EUR 11,5 Millionen) und Maklergebühren (EUR 3,3 Millionen). Zinskosten aktivieren wir generell nicht. Desweiteren haben wir Unterhaltungsinvestitionen für unsere Gebäude durchgeführt. Hierunter fallen kleinere Umbauten (EUR 8,1 Millionen) und laufende Reparaturen (EUR 4,4 Millionen), die bereits in unserer Gewinn- und Verlustrechnung sowie unserem operativen Gewinn (FFO) berücksichtigt sind. In der Summe investierten wir EUR 43,7 Millionen in unsere Immobilien.

### INVESTITIONSKATEGORIEN

in TEUR	2016	2015
<b>Akquisitionen</b>	<b>46.350</b>	<b>11.576</b>
Entwicklungsprojekte	9.050	29.952
Like-for-like Portfolio-Investitionen (Vermietung)	22.226	11.733
davon: Mieterausbauten	11.527	9.582
davon: Maklergebühren	3.298	744
davon: Aktivierte Zinsen	0	0
davon: Sonstiges	7.401	1.407
<b>Aktiviert</b>	<b>31.277</b>	<b>41.686</b>
Instandhaltung und Modernisierung <sup>1)</sup>	8.056	4.280
Laufende Reparaturen <sup>1)</sup>	4.357	1.605
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>12.413</b>	<b>5.885</b>
<b>Gesamte Investitionen</b>	<b>43.690</b>	<b>47.570</b>

<sup>1)</sup> Enthalten in GuV und FFO.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Adresse	Stadt	Status	Kaufpreis <sup>1)</sup> (in TEUR)	Gesamte Mieteinnahmen <sup>1)</sup> (in TEUR)	Bisherige Investitionen (in TEUR)	Buchwert zum 31. Dez. 2016 (in TEUR)	Kommende Investitionen (in TEUR)	Gesamte Investitionen (in TEUR)	Gesamte Kosten (in TEUR)	Geschätzte Miete (in TEUR)	Voraussichtliche Fertigstellung
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	Im Bau	29.400	10.076	3.500	55.250	31.600	35.100	64.500	4.640	Q1 2018
Ernst-Merck-Str. 9	Hamburg	Im Bau	44.600	16.657	700	32.835	18.000	18.700	63.300	2.700	Q1 2018
Amsinckstr. 28	Hamburg	In Planung	14.000	8.331	0	12.975	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Amsinckstr. 34	Hamburg	In Planung	10.700	6.303	0	9.620	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Gesamt</b>			<b>98.700</b>	<b>41.366</b>	<b>4.200</b>	<b>110.680</b>	<b>49.600</b>	<b>53.800</b>	<b>127.800</b>	<b>7.340</b>	

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

**4 % DES GESAMTPORTFOLIOS IST DERZEIT IM ENTWICKLUNGSPROZESS**

2017 werden wir die Arbeit an unseren Entwicklungsprojekten fortsetzen. Im Entwicklungsportfolio befinden sich derzeit vier Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von 55,100 m<sup>2</sup>. Die wesentlichen Investitionen entfallen derzeit auf das 30 Jahre alte Wehrhahn-Center in der Düsseldorfer Innenstadt, welches wir 2012 akquirierten. Das 23.200 m<sup>2</sup> umfassende Bürogebäude wird einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Diese umfasst eine komplette Neustrukturierung der Büro- und Einzelhandelsflächen, die Erneuerung der Fassade und eine mögliche Nutzung vorhandener Grundstücksflächen hinter dem Gebäude. Das Investitionsvolumen für die kommenden zwei Jahre liegt bei rund EUR 35 Millionen. Das zweite größere Entwicklungsprojekt „Bieberhaus“ (Ernst-Merck-Str. 9) liegt in der Hamburger Innenstadt und umfasst die grundlegende Modernisierung von 12.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

**BIEBERHAUS – ERNST-MERCK-STRASSE 9, HAMBURG**

Das Bieberhaus ist ein historisches Gebäude und liegt in der Hamburger Innenstadt. Nach dem Neubau des Ohnsorg-Theaters im Jahr 2010 werden nun 12.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in dem Gebäude umfassend saniert.

**GESTERN: WEHRHAHN CENTER – HEUTE: MOMENTUM**

Das 1983 errichtete ehemalige 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 Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie in den sechs Obergeschossen Büroflächen befinden. Die in den zwei Untergeschossen befindliche Tiefgarage bietet Platz für 487 Fahrzeuge. Da das Layout der Büromietflächen nicht mehr den heutigen Mietererwartungen entsprach und die gesamte Haustechnik, Fassade und Dachaufbau am Ende ihrer Funktionalität waren, 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. Das Einbringen von Hohlrumböden erlaubt der Gebäudetechnik die hochflexible Neugestaltung ebenfalls mit aufzunehmen. 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. Im Innenhof befindet sich zudem noch das Potenzial für eine Wohnbebauung. Die Umbaumaßnahmen begannen 2016 und werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2018 abgeschlossen. Der neue Name ist Momentum.

PORTFOLIO MANAGEMENT

PORTFOLIO MANAGEMENT



alstria



Unternehmensbericht 2016

# BEWERTUNG

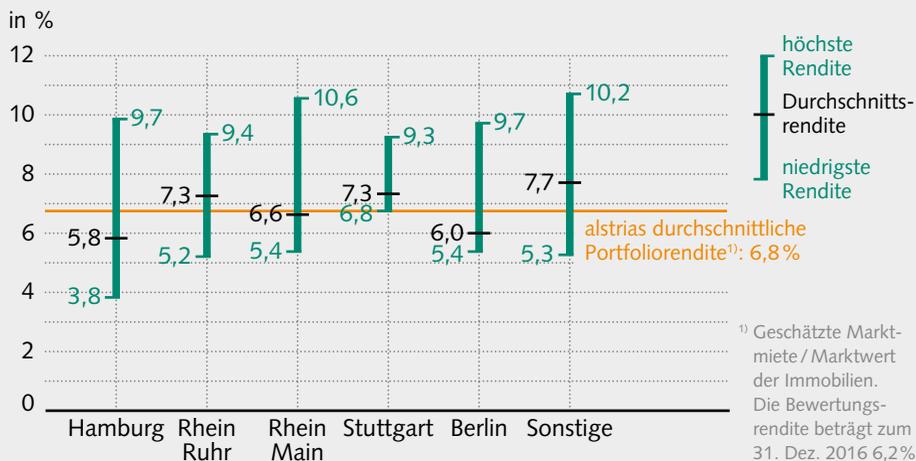
»Renditekompression treibt die Immobilienwerte.«

»Renditekompression reflektiert die Veränderungen im Immobilienmarkt, die vom Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Wir fokussieren unsere Aufmerksamkeit auf die Faktoren, die wir selbst kontrollieren können und kaufen Immobilien unter der Annahme, dass sich die Märkte nicht verändern. Wenn es dann doch eine Renditekompression gibt, verbessert es unsere Renditen zusätzlich.«

## RENDITEN ZWISCHEN 3,8 % UND 10,6 %

Die folgende Grafik zeigt die Renditen (auf Basis der geschätzte Marktmieten) in unserem Portfolio (exklusive Entwicklungsprojekte). Die Bandbreite der Renditen stellt den Unterschied zwischen dem Gebäude mit der niedrigsten Rendite und dem Gebäude mit der höchsten Rendite in der jeweiligen Region dar. Die Kennzeichnung innerhalb der Bandbreite bezeichnet die durchschnittliche Rendite im jeweiligen lokalen Portfolio. Das untere Ende der Rendite 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 RENDITEN<sup>1)</sup> (GESCHÄTZTE MARKTMIETE) IM PORTFOLIO zum 31. Dezember 2016



## NETTO-AUFWERTUNG VON EUR 0,50 JE AKTIE

Mindestens einmal im Jahr wird unser gesamtes Portfolio extern von Colliers International und CBRE bewertet (Bewertungsberichte siehe Seite 76–105). Für das Gesamtportfolio führte die jährliche Neubewertung 2016 zu einer Aufwertung von insgesamt EUR 76,7 Millionen (inklusive Joint Venture). 61 Immobilien erfuhren eine Aufwertung von insgesamt EUR 119,2 Millionen, während 40 Gebäude im Gesamtwert von EUR 42,5 Millionen abgewertet wurden. Bedeutende Bewertungsgewinne erzielten insbesondere diejenigen Objekte, in die substanziell investiert wurde und/ oder in denen neue Mietverträge abgeschlossen wurden. Bewertungsverluste erfuhren insbesondere Gebäude mit kürzeren Mietverträgen. Marktgetriebene Renditekompressionen hatten nur einen begrenzten Einfluss auf unsere Bewertungsniveaus.



### Darwinstraße 14–18, Berlin

Der Wert des Gebäudes stieg um EUR 32,9 Mio. (+107 %) nach dem Abschluss eines Mietvertrags mit der Stadt Berlin über 10 Jahre (derzeitige Bewertungsrendite: 5,4 %).

### Solmsstr. 27–37, Frankfurt am Main

Das 29.800 m<sup>2</sup> große Bürogebäude wurde um EUR 8,1 Mio. (–9,9 %) abgewertet, da der derzeitige Mieter den Mietvertrag nicht verlängern wird (derzeitige Bewertungsrendite: 6,75 %).



## PORTFOLIOÜBERBLICK

	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmietlaufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2015/2016) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2015/2016) (in %)
<b>Gesamtes Immobilienportfolio</b> (auf der Bilanz)	<b>1.524.300</b>	<b>1.211.700</b>	<b>171.700</b>	<b>188.426.100</b>	<b>203.814.900</b>	<b>3.022.340.000</b>	<b>31.277.000</b>	<b>4,9</b>	<b>2,4</b>	<b>4,2</b>
Joint Venture (Anteil 49 %) außerhalb der Bilanz	9.000	6.400	300	2.623.000	2.725.600	59.437.000	1.342.500	8,3	1,5	9,6
<b>Gesamtes Immobilienportfolio</b>	<b>1.533.300</b>	<b>1.218.100</b>	<b>172.000</b>	<b>191.049.100</b>	<b>206.540.500</b>	<b>3.081.777.000</b>	<b>32.619.500</b>	<b>5,0</b>	<b>2,4</b>	<b>4,3</b>

## INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmietlaufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2015/2016) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2015/2016) (in %)
<b>Hamburg</b>												
Alte Königstraße 29–39	Hamburg	Colliers	4.300	3.600	0	592.800	568.200	11.580.000	0	9,4	0,0	2,3
Alter Steinweg 4 / Wexstraße 7	Hamburg	Colliers	32.000	28.000	0	4.176.700	4.749.500	92.815.000	833.200	9,4	0,0	6,0
Bäckerbreitergang 73–75 <sup>2)</sup>	Hamburg	Colliers	2.700	2.600	0	183.300	548.400	9.475.000	7.000	1,7	-1,7	7,7
Basselweg 73	Hamburg	Colliers	2.700	1.900	0	275.600	291.600	5.330.000	0	8,6	0,5	4,5
Besenbinderhof 41	Hamburg	Colliers	5.000	3.500	0	562.600	502.800	6.820.000	1.800	1,7	3,0	-1,9
Borsteler Chaussee 111–113	Hamburg	CBRE	6.800	3.600	100	751.700	740.200	12.400.000	32.000	3,9	1,1	10,7
Buxtehuder Straße 9, 9a, 11, 11a	Hamburg	Colliers	7.700	5.100	1.500	579.100	616.800	10.450.000	0	9,4	0,0	4,5
Drehbahn 36	Hamburg	Colliers	25.700	20.200	0	3.431.400	3.528.000	80.500.000	0	19,4	0,0	6,2
Garstedter Weg 13	Hamburg	Colliers	3.600	2.700	0	363.100	360.000	6.550.000	0	4,4	0,0	0,0
Gasstraße 18	Hamburg	Colliers	25.100	19.300	7.900	2.063.600	3.648.900	37.000.000	365.300	2,9	-11,7	-2,6
Grindelberg 62–66	Hamburg	Colliers	18.400	17.400	0	2.197.900	2.238.000	44.320.000	0	9,4	0,0	6,5
Hamburger Straße 1–15 (MOT)	Hamburg	Colliers	9.500	8.300	400	1.809.900	1.772.200	26.245.000	225.500	5,5	6,1	7,1
Hamburger Straße 1–15 (MUC)	Hamburg	Colliers	12.700	0	900	2.158.300	2.617.500	35.950.000	1.731.100	6,7	-10,3	11,0
Hammer Steindamm 129	Hamburg	Colliers	7.200	6.300	0	576.900	633.000	10.700.000	0	9,4	0,0	2,9
Harburger Ring 17	Hamburg	Colliers	3.500	1.700	400	444.000	524.800	7.100.000	2.909.200	6,5	> 100	136,7
Heidenkampsweg 51–57	Hamburg	CBRE	10.200	9.400	1.300	1.330.500	1.456.300	23.200.000	767.000	3,9	4,2	4,5
Herthastraße 20	Hamburg	Colliers	3.300	2.700	0	312.200	334.800	5.565.000	0	4,4	0,0	1,2
Johanniswall 4	Hamburg	Colliers	14.100	10.500	0	1.813.000	1.693.900	44.250.000	0	17,8	0,0	3,6
Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87	Hamburg	Colliers	5.600	4.300	100	1.115.800	1.131.400	21.000.000	382.200	3,8	7,6	5,0
Kattunbleiche 19	Hamburg	Colliers	12.400	9.800	0	1.598.200	1.434.000	35.530.000	125.200	19,4	0,0	2,7
Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg	Colliers	5.000	3.600	0	479.800	566.400	6.845.000	0	0,1	0,0	-0,4
Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg	Colliers	9.800	7.000	0	951.500	957.000	19.225.000	0	9,4	0,0	5,0
Nagelsweg 41–45	Hamburg	Colliers	6.700	6.000	0	909.400	997.200	14.745.000	0	3,2	0,0	1,9
Öjendorfer Weg 9–11	Hamburg	Colliers	6.100	5.900	0	592.800	684.200	10.425.000	3.100	9,4	0,0	4,3
Rahlstedter Straße 151–157	Hamburg	Colliers	2.900	2.900	0	306.700	324.000	5.225.000	57.800	9,4	0,0	0,3
Schaartor 1	Hamburg	Colliers	5.200	4.400	0	913.500	904.200	17.650.000	-124.900	5,2	0,2	-1,9
Steinstraße 10	Hamburg	Colliers	26.800	22.200	0	3.432.300	3.336.000	76.000.000	0	9,4	0,0	5,1
Steinstraße 5–7	Hamburg	Colliers	22.000	17.800	3.000	3.609.900	4.519.400	74.250.000	6.500	10,1	-9,6	-1,0
Süderstraße 24	Hamburg	Colliers	6.500	6.200	0	849.700	810.700	11.835.000	300	1,9	2,0	2,9
<b>Gesamt</b>			<b>303.500</b>	<b>236.900</b>	<b>15.600</b>	<b>38.382.200</b>	<b>42.489.400</b>	<b>762.980.000</b>	<b>7.322.300</b>	<b>9,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>4,5</b>
Grosse Bleichen 23–27 <sup>3)</sup> (JV, außerhalb der Bilanz)	Hamburg	Colliers	9.000	6.400	300	2.623.000	2.725.600	59.437.000	1.342.500	1,9	1,5	9,6
<b>Gesamt (inkl. Joint Venture)</b>			<b>312.500</b>	<b>243.300</b>	<b>15.900</b>	<b>41.005.200</b>	<b>45.215.000</b>	<b>822.417.000</b>	<b>8.664.800</b>	<b>9,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>4,9</b>

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

<sup>2)</sup> Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

<sup>3)</sup> Joint Venture (Anteil 49 %).

## INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m²)	Bürofläche (in m²)	Leerstand (in m²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmietlaufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2015/2016) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2015/2016) (in %)
<b>Rhein-Ruhr</b>												
Alfredstraße 234–238	Essen	CBRE	30.300	27.700	0	5.664.600	3.877.900	70.500.000	0	3,0	0,0	-2,2
Am Seestern 1	Düsseldorf	CBRE	36.200	31.800	24.200	1.159.600	5.310.700	55.100.000	833.800	4,6	23,6	-5,3
An den Dominikanern 6	Köln	CBRE	27.500	0	0	3.176.700	3.867.500	63.900.000	0	3,6	-15,4	6,0
Bamlerstraße 1–5	Essen	Colliers	33.900	29.100	800	3.805.300	3.545.700	50.500.000	330.100	3,9	2,9	3,1
Berliner Straße 91	Ratingen	CBRE	33.900	24.100	5.900	3.842.100	3.936.600	51.300.000	413.000	7,4	3,5	0,8
Carl-Schurz-Straße 2	Neuss	CBRE	12.700	12.700	500	1.263.100	1.222.500	13.500.000	115.100	2,7	-4,2	0,0
Earl-Bakken-Platz 1	Meerbusch	CBRE	8.000	7.200	0	1.380.800	964.100	15.000.000	0	2,7	0,0	-3,2
Elisabethstraße 5–11 <sup>2)</sup>	Düsseldorf	Colliers	10.800	9.500	700	1.971.300	1.948.900	36.450.000	53.200	6,2	-0,6	5,7
Emanuel-Leutze-Straße 11	Düsseldorf	Colliers	8.100	7.300	4.800	436.500	1.009.500	11.055.000	806.800	1,5	115,9	7,1
Friedrichstraße 19	Düsseldorf	Colliers	2.200	1.300	200	335.500	368.300	4.850.000	78.600	5,0	4,1	1,8
Gartenstraße 2	Düsseldorf	CBRE	5.000	5.000	300	961.400	867.800	13.000.000	121.000	3,9	4,4	3,2
Gathe 78	Wuppertal	Colliers	8.400	4.100	500	897.700	872.200	10.500.000	102.100	4,4	8,4	-4,5
Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf	Colliers	10.400	9.800	0	2.103.300	1.815.600	25.500.000	0	1,0	0,0	0,0
Gereonsdriesch 13	Köln	Colliers	2.500	2.100	0	355.900	352.100	5.500.000	0	1,2	0,1	3,8
Graf-Adolf-Straße 67–69	Düsseldorf	CBRE	5.400	3.300	1.400	472.800	578.100	7.500.000	14.400	3,2	-2,6	0,0
Hansaallee 247	Düsseldorf	Colliers	4.400	4.300	400	582.700	725.700	9.500.000	15.600	3,9	8,2	2,2
Hans-Böckler-Straße 36	Düsseldorf	Colliers	7.700	6.500	0	975.500	1.018.700	19.550.000	0	12,1	4,2	8,6
Heerdter Lohweg 35	Düsseldorf	CBRE	37.700	33.700	7.500	5.083.100	5.505.400	76.500.000	309.500	1,4	-7,4	-4,0
Horbeller Straße 11	Köln	Colliers	6.300	5.800	0	646.100	743.600	8.350.000	125.800	2,0	1,0	9,9
Immermannstraße 40	Düsseldorf	Colliers	8.200	7.200	1.000	1.073.400	1.482.500	17.125.000	278.200	2,0	9,6	2,4
Ivo-Beucker-Straße 43	Düsseldorf	Colliers	8.000	7.700	0	1.013.300	1.075.300	11.500.000	0	2,7	1,5	4,5
Jagenbergstraße 1	Neuss	Colliers	20.400	18.100	4.500	1.503.800	1.879.800	21.700.000	0	4,8	8,9	-8,1
Josef-Wulff-Straße 75	Recklinghausen	CBRE	19.900	0	0	1.900.000	2.263.400	31.000.000	0	4,2	0,0	0,0
Kaistraße 16, 16a, 18	Düsseldorf	Colliers	9.300	8.900	1.300	1.841.400	2.047.500	28.700.000	490.500	3,2	44,0	4,2
Kampstraße 36	Dortmund	CBRE	3.200	1.400	1.700	372.700	607.800	9.300.000	0	3,3	-17,9	-2,1
Karlstraße 123–127	Düsseldorf	Colliers	5.700	5.200	0	750.100	792.000	12.000.000	0	6,5	0,2	4,3
Maarweg 165	Köln	CBRE	22.800	20.400	3.800	2.707.900	3.106.900	45.000.000	423.900	2,5	2,8	3,0
Max-Eyth-Straße 2 <sup>3)</sup>	Dortmund	Colliers	0	6.600	0	3.500	0	4.200.000	0	1,0	0,0	10,5
Opernplatz 2	Essen	CBRE	24.300	24.300	0	2.801.700	2.128.400	36.200.000	0	6,0	9,6	0,0
Pempelfurtstraße 1	Ratingen	CBRE	19.100	17.000	8.400	1.379.800	1.807.300	24.400.000	84.100	3,7	2,2	0,0
<b>Gesamt</b>			<b>432.300</b>	<b>335.500</b>	<b>67.900</b>	<b>50.461.600</b>	<b>55.721.800</b>	<b>789.180.000</b>	<b>4.595.700</b>	<b>3,9</b>	<b>1,8</b>	<b>0,6</b>

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

<sup>2)</sup> Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

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

## INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m²)	Bürofläche (in m²)	Leerstand (in m²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> Investitionen (in EUR)	Restmietlaufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2015/2016) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2015/2016) (in %)	
<b>Rhein-Main</b>												
Am Hauptbahnhof 6	Frankfurt	CBRE	7.700	5.900	500	1.460.900	1.441.600	25.100.000	27.800	4,3	-0,1	3,7
Berner Straße 119	Frankfurt	CBRE	14.700	12.600	2.900	1.464.500	1.515.200	20.400.000	439.300	5,2	11,9	2,5
Deutsche Telekom Allee 7	Darmstadt	CBRE	24.700	23.300	0	3.539.400	3.381.100	46.700.000	0	3,4	1,0	-1,5
Eschersheimer Landstraße 55	Frankfurt	CBRE	8.700	8.100	4.100	1.596.000	1.726.900	27.400.000	5.000	2,7	-2,1	0,4
Frankfurter Straße 71-75	Eschborn	CBRE	6.700	2.300	1.400	1.000.200	1.291.500	15.700.000	119.700	17,8	-12,0	0,0
Goldsteinstraße 114	Frankfurt	Colliers	8.400	7.900	6.800	229.900	1.154.400	15.330.000	0	4,3	-79,2	2,2
Gustav-Nachtigal-Straße 3	Wiesbaden	Colliers	18.500	16.500	0	2.626.400	2.157.500	27.750.000	3.400	1,2	0,4	0,0
Gustav-Nachtigal-Straße 4	Wiesbaden	Colliers	800	700	800	27.600	114.300	1.260.000	0	4,2	-4,3	0,0
Hauptstraße 45	Dreieich	CBRE	8.100	6.600	100	1.360.700	993.900	23.000.000	1.100	10,8	1,3	11,7
Insterburger Straße 16	Frankfurt	Colliers	13.200	13.000	0	1.777.300	1.764.600	27.490.000	231.600	5,0	19,1	4,1
Mainzer Landstraße 33a	Frankfurt	Colliers	3.200	2.800	1.200	402.200	577.600	9.600.000	462.900	3,9	273,2	-0,4
Mergenthalerallee 45-47	Eschborn	CBRE	5.100	4.800	2.700	219.000	532.500	5.300.000	0	1,3	22,7	-1,9
Olof-Palme-Straße 37	Frankfurt	CBRE	10.400	9.300	0	1.495.600	1.486.800	21.500.000	0	4,0	0,0	4,9
Platz der Einheit 1 <sup>2)</sup>	Frankfurt	CBRE	30.600	28.700	7.900	5.792.500	6.463.500	120.200.000	2.840.200	5,1	144,4	21,3
Siemensstraße 9	Neu-Isenburg	Colliers	9.600	9.300	1.300	1.128.200	1.161.600	11.000.000	206.100	3,2	5,9	-0,9
Solmsstraße 27-37	Frankfurt	CBRE	29.800	27.400	0	7.102.400	4.993.600	74.000.000	0	1,2	0,0	-9,9
Stresemannallee 30	Frankfurt	Colliers	9.000	8.900	2.000	1.037.900	1.162.500	15.935.000	82.000	6,1	5,1	-0,4
T-Online-Allee 1	Darmstadt	CBRE	71.900	59.400	0	12.404.900	10.668.300	149.400.000	0	2,9	1,0	-2,0
Wilhelminenstraße 25	Darmstadt	CBRE	8.400	3.500	1.000	1.229.500	1.395.500	21.300.000	305.200	2,7	-8,2	-5,8
<b>Total</b>			<b>289.500</b>	<b>251.000</b>	<b>32.700</b>	<b>45.895.100</b>	<b>43.982.900</b>	<b>658.365.000</b>	<b>4.724.300</b>	<b>3,7</b>	<b>7,9</b>	<b>2,2</b>
<b>Stuttgart</b>												
Breitwiesenstraße 5-7	Stuttgart	CBRE	25.400	20.200	200	3.036.300	3.055.300	44.700.000	0	2,8	0,0	0,2
Carl-Benz-Straße 15	Ludwigsburg	CBRE	32.500	4.100	1.700	1.670.800	1.532.100	19.600.000	0	5,5	0,1	1,6
Epplerstraße 225	Stuttgart	Colliers	107.500	107.500	0	15.671.100	15.269.900	220.000.000	448.900	3,4	0,0	-2,2
Hanns-Klemm-Straße 45	Böblingen	CBRE	14.900	14.100	0	1.896.700	1.693.100	23.700.000	0	3,5	0,0	10,7
Hauptstätter Straße 65-67	Stuttgart	Colliers	8.700	7.700	0	1.712.200	1.727.600	20.600.000	0	1,1	0,1	3,0
Ingersheimer Straße 20	Stuttgart	CBRE	12.300	10.800	600	1.687.200	1.662.300	22.100.000	4.700	1,2	0,7	-3,1
Kupferstraße 36	Stuttgart	CBRE	5.400	5.000	1.200	464.700	502.900	6.300.000	0	2,4	0,3	1,6
Kurze Straße 40	Filderstadt	CBRE	5.300	4.500	0	596.700	516.100	7.000.000	77.900	2,2	26,4	7,7
Rotebühlstraße 98-100	Stuttgart	Colliers	8.400	6.400	0	1.351.300	1.366.300	18.975.000	0	4,2	0,0	2,4
Vaihinger Str. 131	Stuttgart	CBRE	21.400	18.500	0	3.787.700	2.792.200	30.200.000	0	0,8	0,0	2,0
Vichystraße 7-9	Bruchsal	CBRE	20.200	4.200	2.800	1.052.000	1.078.300	12.200.000	0	3,3	0,9	-3,2
<b>Gesamt</b>			<b>262.000</b>	<b>203.000</b>	<b>6.500</b>	<b>32.926.700</b>	<b>31.196.100</b>	<b>425.375.000</b>	<b>531.500</b>	<b>2,9</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,3</b>
<b>Berlin</b>												
Darwinstraße 14-18	Berlin	Colliers	21.500	20.100	0	3.352.300	3.449.400	63.500.000	8.567.400	10,0	342,5	107,5
Holzhauser Straße 175-177	Berlin	Colliers	7.700	7.700	1.800	592.300	729.200	7.500.000	73.200	2,3	28,2	9,5
<b>Gesamt</b>			<b>29.200</b>	<b>27.800</b>	<b>1.800</b>	<b>3.944.600</b>	<b>4.178.600</b>	<b>71.000.000</b>	<b>8.640.600</b>	<b>8,8</b>	<b>223,5</b>	<b>89,6</b>

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

<sup>2)</sup> Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

## INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmietlaufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2015/2016) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2015/2016) (in %)
<b>Sonstige</b>												
Arndtstraße 1	Hannover	Colliers	10.900	7.300	0	1.238.000	1.235.900	23.450.000	373.400	15,0	1,3	2,0
Balgebrückstraße 13–15	Bremen	CBRE	4.000	3.600	0	331.800	338.800	3.790.000	10.400	2,7	0,8	0,8
Carl-Reiß-Platz 1–5	Mannheim	Colliers	17.500	14.800	0	1.717.200	1.767.300	23.000.000	38.700	1,2	0,5	0,2
Carl-Reiß-Platz TG	Mannheim	Colliers	0	0	0	145.900	174.000	1.550.000	0	1,8	1,1	0,0
Doktorweg 2–4	Detmold	Colliers	9.800	7.800	0	814.500	909.500	11.000.000	16.400	4,2	-2,2	0,1
Frauenstraße 5–9	Trier	CBRE	16.900	900	500	1.703.700	2.094.900	25.600.000	8.000	2,9	41,7	1,2
Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe	Colliers	26.800	26.800	0	2.615.600	2.712.000	43.200.000	236.900	9,0	0,0	6,4
Lötzeener Straße 3	Bremen	CBRE	5.000	3.600	600	317.500	284.200	3.220.000	0	3,0	0,9	-0,9
Stiftsplatz 5	Kaiserslautern	CBRE	9.300	5.100	2.300	885.800	948.000	11.400.000	65.500	3,4	2,1	-4,2
Washingtonstraße 16/16a	Dresden	Colliers	20.500	17.300	5.700	1.290.200	1.702.700	16.750.000	241.300	3,0	18,3	-0,4
Werner-von-Siemens-Platz 1	Laatzten	Colliers	21.100	18.000	1.600	1.781.600	2.193.100	22.500.000	11.800	1,5	0,6	-8,5
Zellescher Weg 21–25a <sup>2)</sup>	Dresden	Colliers	6.500	5.200	100	695.000	614.600	10.500.000	0	1,9	-0,2	20,7
<b>Gesamt</b>			<b>148.300</b>	<b>110.400</b>	<b>10.800</b>	<b>13.536.800</b>	<b>14.975.000</b>	<b>195.960.000</b>	<b>1.002.400</b>	<b>4,8</b>	<b>5,8</b>	<b>1,3</b>
<b>Gesamtes Investmentportfolio</b>			<b>1.473.800</b>	<b>1.171.000</b>	<b>135.600</b>	<b>187.770.000</b>	<b>195.269.400</b>	<b>2.962.297.000</b>	<b>28.159.300</b>	<b>4,9</b>	<b>4,3</b>	<b>3,2</b>

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

<sup>2)</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> )	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Capex (in EUR)	Restmietlaufzeit (in Jahren)	Übergang Nutzen und Lasten	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2015/2016) (in %)
Tempelhofer Damm 146	Berlin	CBRE	4.400	1.700	1.200	526.300	606.600	8.800.000	0	7,6	1. Nov. 2016	n/a
<b>Gesamte Akquisitionen</b>			<b>4.400</b>	<b>1.700</b>	<b>1.200</b>	<b>526.300</b>	<b>606.600</b>	<b>8.800.000</b>	<b>0</b>	<b>7,6</b>		<b>n/a</b>

<sup>1)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von CBRE GmbH.

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Bürofläche (in m <sup>2</sup> )	Leerstand (in m <sup>2</sup> )	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete <sup>1)</sup> (in EUR)	Marktwert <sup>1)</sup> (in EUR)	Capex (in EUR)	Restmietlaufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2015/2016) (in %)	Δ Marktwert <sup>2)</sup> (2015/2016) (in %)
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	Colliers	23.200	17.000	19.100	1.071.800	5.437.400	55.250.000	3.410.300	4,8	-52,0	71,1
Ernst-Merck-Straße 9	Hamburg	Colliers	17.600	14.700	12.500	409.300	2.932.800	32.835.000	999.600	4,7	-79,9	1,3
Amsinckstraße 28	Hamburg	Colliers	8.100	7.800	2.000	745.100	1.296.400	12.975.000	43.500	0,6	-25,7	-2,4
Amsinckstraße 34	Hamburg	Colliers	6.200	5.900	1.700	526.600	997.900	9.620.000	6.800	0,7	-31,3	-0,8
<b>Gesamte Entwicklungsprojekte</b>			<b>55.100</b>	<b>45.400</b>	<b>35.300</b>	<b>2.752.800</b>	<b>10.664.500</b>	<b>110.680.000</b>	<b>4.460.200</b>	<b>2,9</b>	<b>-54,4</b>	<b>26,2</b>

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

# 10 JAHRE ERFOLGS- GESCHICHTE IM RÜCKBLICK

Platz der Einheit 1, Frankfurt am Main

Der Kastor-Büroturm liegt in der Frankfurter Innenstadt und war Teil des ehemaligen Portfolios der Deutsche Office. Im Jahr 2016 stieg die Belegungsrate von 29 % auf 74 %.



## 10 JAHRE ERFOLGSGESCHICHTE IM RÜCKBLICK

*»Es ist sehr schwierig, die tatsächliche Leistung eines Immobilienunternehmens zu beurteilen, denn konsolidierte Daten verwischen das Gesamtbild.«*

*»Das ist richtig. Exakt aus diesem Grund gehen wir einen entscheidenden Schritt weiter und veröffentlichen die erzielten Renditen sämtlicher Gebäude, die wir in den letzten zehn Jahren verkauft haben. Diese Berichterstattung werden wir auch in Zukunft fortführen und heben die Transparenz damit auf ein völlig neues Niveau.«*

## PORTFOLIO-WACHSTUM IST SCHÖN, ABER NOCH WICHTIGER IST ES, LANGFRISTIG GELD ZU VERDIENEN

Immobilien zu kaufen ist einfach. Man muss nur mehr zahlen als die Wettbewerber. Ein wachsender Immobilienbestand, ein höherer Umsatz und ein steigender Gewinn sehen immer gut aus. Aber noch wichtiger ist, eine Strategie zu haben, um auf lange Sicht Geld mit den Immobilien zu verdienen. Wir kaufen und managen Büroimmobilien in Deutschland. Ebenso zählt es zu unserem Kerngeschäft, Gebäude zu verkaufen, um Werte für unsere Aktionäre zu heben, Kapital zu reallokieren und unsere Erträge zu optimieren. Eine Veräußerung von Immobilien auf dem Markt ist auch deshalb notwendig, um die Wertansätze in der eigenen Bilanz zu überprüfen, da nur eine Markttransaktion zwischen einem willigen Käufer und Verkäufer zeigt, ob der Buchwert in der Bilanz zu hoch oder zu niedrig war.

## AKTIVES ASSET- MANAGEMENT MACHT DEN UNTERSCHIED

Im Laufe der letzten 10 Jahre – und dies ist alstria's komplette Unternehmensgeschichte – verkauften wir 62 Immobilien für rund EUR 1,1 Milliarden. Einige Gebäude wurden direkt nach der Akquisition verkauft, weil sie Teil eines Portfolios waren und nicht unseren Investitionskriterien hinsichtlich der Anlageklasse oder des Standorts entsprachen. Andere Immobilien hielten wir über eine längere Zeit und maximierten ihren Wert, indem wir in die Gebäude investierten, neue Mietverträge abschlossen und den Cashflow optimierten. In einigen Fällen verkauften wir auch Gebäude, weil uns jemand einen Preis dafür bot, den wir nicht ablehnen konnten. Eine vollständige Liste der von uns in den vergangenen zehn Jahren verkauften Immobilien findet sich im Anhang (Seiten 112–115). Wir veröffentlichen dort den Anschaffungspreis (einschließlich Anschaffungsnebenkosten), die am Gebäude über die Haltedauer vorgenommenen Investitionen, die Nettomieteinnahmen und den realisierten Verkaufspreis. Durch die Veröffentlichung der Daten schaffen wir ein Höchstmaß an Transparenz darüber, wie wir unser Geschäft betreiben und wie wir damit Gewinne für unsere Aktionäre erzielen.

## FÜHRT EIN AKTIVES ASSET-MANAGEMENT ZU BESSEREN ERGEBNISSEN? – JA, SO IST ES. IN DEN VERGANGENEN 10 JAHREN HABEN WIR ...

- ... 62 Gebäude in ganz Deutschland erworben, betrieben und verkauft.
- ... insgesamt EUR 1,0 Milliarden (einschließlich Transaktionskosten) für die Immobilien gezahlt.
- ... insgesamt EUR 60 Millionen in die Immobilien investiert.
- ... Nettomieten in Höhe von EUR 220 Millionen erzielt.
- ... die Gebäude für insgesamt EUR 1,1 Milliarden (durchschnittliche Haltedauer von 4,6 Jahren) wieder verkauft.
- ... eine interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) von 7,3 % erzielt.
- ... mit den „nur gehandelten“ Immobilien eine interne Rendite von 5,8 % erwirtschaftet.
- ... mit den „aktiv gemanagten“ Gebäuden eine interne Rendite von 9,1 % erzielt.

## DIESES ERGEBNIS WAR MÖGLICH, WEIL WIR ...

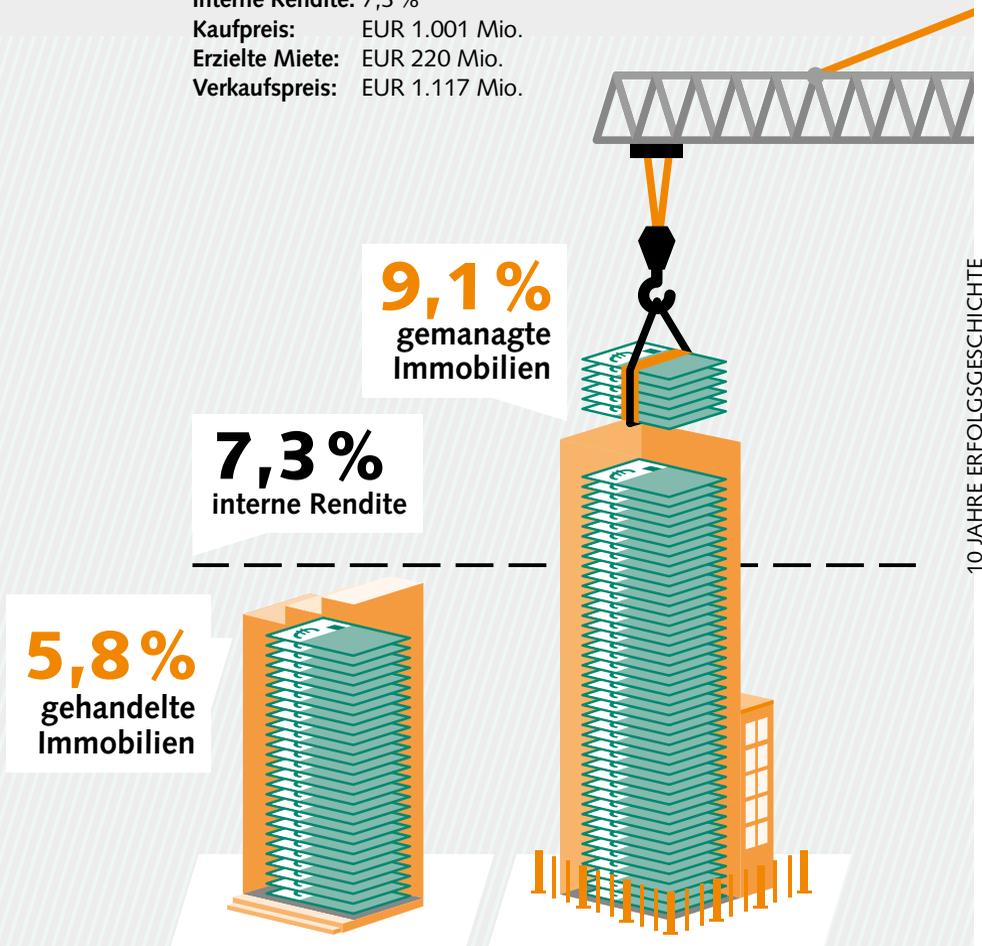
- ... strikte Akquisitionskriterien haben und für unsere Immobilien nicht zu viel bezahlen.
- ... davon ausgehen, dass die Marktmieten nicht von sich aus wachsen.
- ... den Investitionsbedarf unserer Immobilien realistisch sehen.
- ... in der Lage sind, die Immobilienrisiken einzuschätzen und Chancen zu nutzen.

- › Eine Gesamtübersicht der verkauften Immobilien befindet sich im Appendix (Seiten 112–115).

## KAUFEN, MANAGEN, VERKAUFEN: WERTSCHÖPFUNG MIT DEUTSCHEN BÜROIMMOBILIEN

### Verkauftes Portfolio 2006–2016

Anzahl verkaufter Immobilien: 62  
 Interne Rendite: 7,3 %  
 Kaufpreis: EUR 1.001 Mio.  
 Erzielte Miete: EUR 220 Mio.  
 Verkaufspreis: EUR 1.117 Mio.



Wir erwirtschafteten in den vergangenen 10 Jahren deutlich höhere Renditen mit den Immobilien, die wie aktiv gemanagt haben im Vergleich zu jenen, die wir lediglich gehandelt haben. Dies ist ein eindeutiger Beleg für die Überlegenheit eines aktiven Asset-Management-Ansatzes gegenüber dem einfachen Handelsmodell.

# GESCHÄFTLICHE ENTWICKLUNG

Ernst-Merck-Straße 9, Hamburg

Das Bieberhaus ist ein historisches Gebäude und liegt in der Hamburger Innenstadt. 12.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in dem Gebäude werden derzeit umfassend saniert.



## G & V, FFO UND CASHFLOW

»Ein Immobilienunternehmen sollte sein Immobilienvolumen, die Mietumsätze und den operativen Gewinn stetig steigern.«

»Das wichtigste für ein Immobilienunternehmen ist nachhaltiges Wachstum. Dies funktioniert nur wenn man eine strikte Akquisitionsdisziplin einhält.«

### UNSERE GESCHÄFTSSTRATEGIE

Auf der Grundlage unseres Immobilienportfolios und einem aktiven Asset-Management der Gebäude streben wir eine stetige Verbesserung unserer Cashflows an. Ebenso legen wir einen starken Fokus auf die Kosteneffizienz, denn auch sie ist ein wichtiger Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens. Wir betreiben ein voll integriertes Geschäftsmodell mit 114 Mitarbeitern, von denen rund 75 % direkt an den Immobilien arbeiten. Über die vergangenen zehn Jahre waren wir in der Lage, unseren operativen Gewinn (FFO) stetig zu steigern, welcher über die Zeit vollkommen den operativen Cashflow des Unternehmens reflektiert. Auf der Basis wertschaffender Akquisitionen und eines aktiven Asset-Managements konnten wir auch den FFO je Aktie stetig steigern.

### SCHLÄGT SICH DIE OPTIMIERUNG DER UNTERNEHMENSSTRUKTUR AUCH IN DEN ERGEBNISSEN NIEDER? – JA, SO IST ES. IN 2016 ...

- ... reduzierten wir die EPRA-Kostenquote um 550 bp auf 16,6 %.
- ... steigerten wir den FFO je Aktie um 25 % auf EUR 0,76 je Aktie.
- ... generierten wir einen Cashflow von EUR 120 Millionen, welcher vollumfänglich unserem FFO entspricht.

## FINANZIELLE ENTWICKLUNG

### G & V

Operativ entwickelte sich unser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr wie erwartet und entsprechend der Prognose, die wir Anfang 2016 gegeben haben. Unser Umsatz lag mit EUR 203 Millionen leicht über den prognostizierten EUR 200 Millionen und unser FFO lag mit EUR 116,2 Millionen im Rahmen unserer Prognose.

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	2016	2015
Umsatzerlöse	202.663	115.337
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-204	-423
Grundstücksbetriebsaufwand	-23.445	-12.774
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>179.014</b>	<b>102.140</b>
Verwaltungsaufwand	-8.464	-6.383
Personalaufwand	-12.683	-12.068
Sonstige betriebliche Erträge	5.417	4.043
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.445	-13.859
Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert	0	-144.795
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	72.806	-4.192
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	25.464	12.655
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>247.109</b>	<b>-62.459</b>
Nettofinanzergebnis	-50.794	-43.333
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	5.480	1.988
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-8.101	-6.763
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>193.694</b>	<b>-110.567</b>
Ertragsteuern	-11.318	-812
<b>Konzernjahresergebnis</b>	<b>182.376</b>	<b>-111.379</b>
Zuordnung:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	176.872	-110.970
Nicht beherrschende Anteilseigner	5.504	-409
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,16	-1,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,11	-1,04

**FFO UND AFFO**

Der deutliche Anstieg des operativen Gewinns (FFO) um 96,0 % auf EUR 116,4 Millionen resultierte im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der Deutsche Office, die in den Vorjahreszahlen lediglich für zwei Monate enthalten war. Der FFO je Aktie stieg substantiell von EUR 0,61 im Jahr 2015 auf EUR 0,76 im Jahr 2016. Der AFFO (adjusted funds from operations) wuchs um 117,8 % auf EUR 94,2 Millionen. Der AFFO adjustiert den FFO um nicht aufwandswirksame Investitionen, die der Aufrechterhaltung der Immobilienqualität und der Cashflows dienen. Die Anpassungen beinhalten im Wesentlichen alstria aktivierte Investitionen, die einen reinen Erhaltungscharakter haben oder direkt im Zusammenhang mit dem Vermietungsprozess stehen. Der AFFO beinhaltet dementsprechend keine Investitionen, die im Rahmen von wertsteigernden Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen von Immobilien anfallen.

Die Überleitung der IFRS-Zahlen unserer Gewinn- und Verlustrechnung auf den FFO gehen aus der folgenden Tabelle hervor. Anpassungen betrafen vor allem die folgenden Positionen:

- › Wir bereinigten EUR 76,7 Millionen (inclusive JV) nicht zahlungswirksamer Bewertungsgewinne.
- › Wir bereinigten EUR 25,5 Millionen nicht wiederkehrender Buchgewinne aus Immobilienverkäufen.
- › Wir berücksichtigten EUR 11,6 Millionen sonstiger operativer Kosten, die hauptsächlich im Zusammenhang mit der Integration der Deutsche Office standen.
- › Wir berücksichtigten EUR 10,0 Millionen von nicht zahlungswirksamen Finanzierungskosten.
- › Wir berücksichtigten EUR 8,1 Millionen nicht zahlungswirksamer Bewertungseffekte aus Finanzderivaten.

**ÜBERLEITUNG VON DER G & V ZUM FFO**

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	IFRS P&L	Anpassung	FFO
Umsatzerlöse	202.663	0	202.663
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-204	0	-204
Grundstücksbetriebsaufwand	-23.445	0	-23.445
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>179.014</b>	<b>0</b>	<b>179.014</b>
Verwaltungsaufwand	-8.464	678	-7.786
Personalaufwand	-12.683	488	-12.195
Sonstige betriebliche Erträge	5.417	-931	4.486
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.445	11.607	-2.838
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	72.806	-72.806	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	25.464	-25.464	0
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>247.109</b>	<b>-86.428</b>	<b>160.681</b>
Nettofinanzergebnis	-50.794	10.042	-40.752
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	5.480	-3.852	1.628
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-8.101	8.101	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO</b>	<b>193.694</b>	<b>-72.137</b>	<b>121.557</b>
Ertragsteuern	-11.318	11.318	0
Konzernjahresergebnis	182.376	-60.819	121.557
Nicht beherrschende Anteilseigner	-5.504	356	-5.148
<b>Konzernjahresergebnis (nach Anteilen Dritter)</b>	<b>176.872</b>	<b>-60.463</b>	<b>116.410</b>
Instandhaltung und Vermietung			-22.226
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>1)</sup></b>			<b>94.184</b>
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			153.231
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,76</b>
<b>AFFO je Aktie (in EUR)</b>			<b>0,61</b>

<sup>1)</sup> Der (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 der (A)FFO. Somit sind der (A)FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem (A)FFO der Gesellschaft.

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	2016	2015
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Konzernjahresergebnis	182.376	-111.379
Zinserträge	-535	-128
Zinsaufwendungen	51.329	43.461
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.318	812
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	-69.947	8.952
Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert	0	144.795
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-) / Aufwendungen (+)	494	2.329
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.464	-12.654
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	678	426
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.202	2.642
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.293	1.916
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>147.158</b>	<b>81.172</b>
Erhaltene Zinsen	64	128
Gezahlte Zinsen	-26.695	-35.559
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-32	-110
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>120.495</b>	<b>45.631</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-43.740	-78.531
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	426.764	80.698
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-4.771	-1.980
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-499	-142
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	0	12.636
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in assoziierte Unternehmen	-1.000	0
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in Finanzanlagen	-34.803	0
Nettozugang von liquiden Mitteln aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	116.029
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>341.751</b>	<b>128.710</b>

in TEUR	2016	2015
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	34.803	102.725
Gezahlte Transaktionskosten für die Ausgabe von Aktien (Barkapitalerhöhung und Sachkapitalerhöhung)	0	-2.336
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	-113	0
Zuflüsse aus der Platzierung eines Schuldscheindarlehens	150.000	0
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	500.000	500.000
Auszahlung der Dividende	-76.564	-43.470
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-1.273.926	-292.512
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-6.817	5.899
Zahlungen zur Ablösung / Anpassung von Zinssicherungsinstrumenten	-2.593	-35.741
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-675.210</b>	<b>222.767</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-212.764	397.108
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	460.253	63.145
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> davon <i>verfügungsbeschränkt</i> : TEUR 0 <i>Vorjahr</i> : TEUR 32.036	<b>247.489</b>	<b>460.253</b>

## BILANZ

*»In Zeiten niedriger Zinsen sollte sich ein Immobilienunternehmen höher verschulden, um Profit aus der Differenz von Zinsniveau und Mietrendite zu erzielen.«*

*»Sinkende Zinsen waren ein wesentlicher Treiber für das Ergebniswachstum in der Immobilienindustrie. Wir stehen nun vor der Herausforderung, uns gegen den Einfluss steigender Zinsen zu schützen. Die beste Lösung hierfür ist sich weiter zu entschulden.«*

### UNSERE FINANZIERUNGSSTRATEGIE

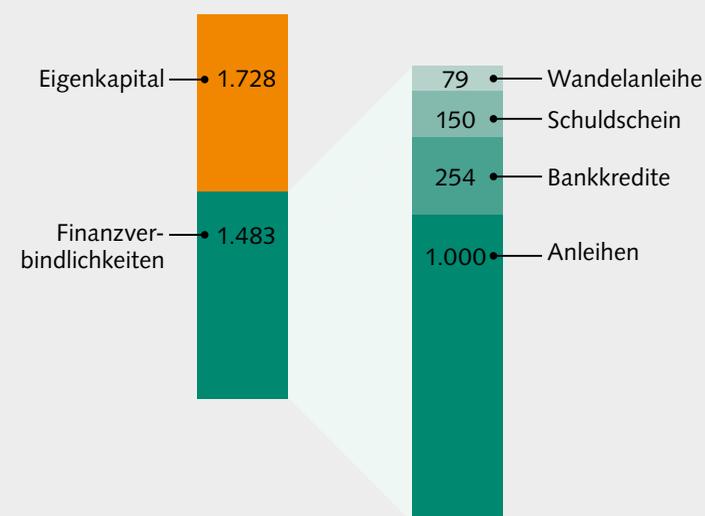
Ein Immobilien-Unternehmen muss über eine solide Bilanz und Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen verfügen. In den vergangenen Jahren haben wir im Kapitalmarkt eine hohe Reputation aufgebaut und alstria als zuverlässiges und solides Investitionsziel positioniert. Unser REIT-Status ist in dieser Hinsicht 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. Basierend auf unserem BBB Investment Grade Rating von Standard&Poors finanzieren wir uns heute neben Eigenkapital durch die Ausgabe von Aktien über Kapitalmarktanleihen, eine Wandelanleihe und Bankkredite.

### PROFITIERT DER AKTIONÄR VON EINER SOLIDEN BILANZSTRUKTUR? – JA, DAVON SIND WIR ÜBERZEUGT. IN 2016 ...

- ... stieg unser NAV je Aktie um 6,7 % auf EUR 11,28.
- ... sank unser Netto-Verschuldungsgrad um 840 bp auf 40,9 %.
- ... schlossen wir die Refinanzierung der Deutsche Office mit der Emission einer zweiten Benchmark-Anleihe über EUR 500 Millionen ab.
- ... reduzierten wir die durchschnittlichen Refinanzierungskosten auf 2,0 %.

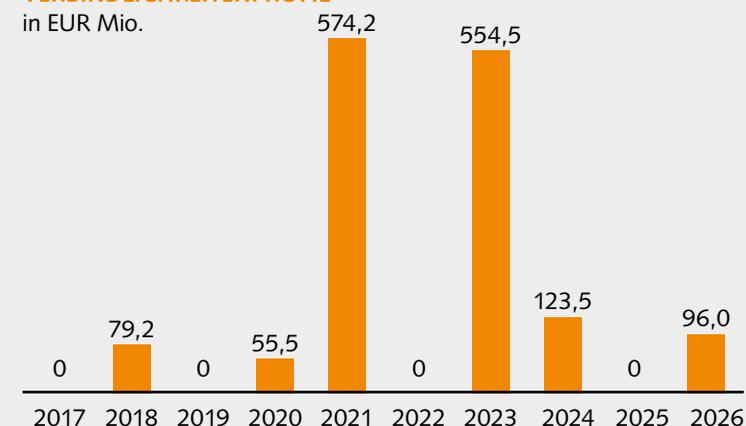
### FINANZIERUNGSQUELLEN

in EUR Mio.



### VERBINDLICHKEITENPROFIL

in EUR Mio.



### FREMDKAPITALKOSTEN

zum 31. Dezember 2016

	Nominalwert (in TEUR)	Zinssatz (in %)	Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	253,7	1,43	7,0
Anleihen	1.000,0	2,19	5,3
Schuldscheine	150,0	2,11	6,0
Wandelanleihe	79,2	2,75	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.482,9</b>	<b>2,04</b>	<b>5,4</b>

### BILANZRELATIONEN WEITER VERBESSERT

2016 waren wir Netto-Verkäufer und veräußerten Immobilien im Gesamtwert von EUR 402 Millionen. Wir nutzten einen Teil der Verkaufserlöse zur deutlichen Reduzierung unserer Bankverbindlichkeiten und verbesserten damit die Bilanzqualität. Unsere G-REIT-Eigenkapitalquote übersteigt mit 56,7 % deutlich die gesetzlich geforderte Größe von 45 % und unser Netto-Verschuldungsgrad fiel deutlich auf 40,9 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Verbindlichkeiten lag am 31. Dezember 2016 bei 5,4 Jahren.

### BILANZKENNZAHLEN

in TEUR	2016	2015
Investment Properties	2.999.099	3.260.467
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	5.967	4.448
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.700	69.143
Anteil an Joint Venture („at Equity“) (A)	30.381	23.900
Buchwert des unbeweglichen Vermögens (B)	3.050.147	3.357.958
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	2.575	1.382
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen (C)	3.052.722	3.359.340
Liquide Mittel (D)	247.489	460.253
IFRS Eigenkapital (E)	1.728.438	1.657.664
Finanzverbindlichkeiten (F)	1.482.864	2.103.764
<b>REIT Eigenkapitalquote (in %) (E)/(B)</b>	<b>56,7</b>	<b>49,4</b>
<b>Verschuldungsgrad (in %) (F)/(B-A)</b>	<b>49,1</b>	<b>63,1</b>
<b>Netto-Verschuldungsgrad (in %) (F-D)/(B-A)</b>	<b>40,9</b>	<b>49,3</b>

### NETTOVERMÖGENSWERT JE AKTIE STIEG UM 6,7 %

Unser Nettovermögenwert je Aktie stieg zum Berichtszeitpunkt auf EUR 11,28. Die Neubewertung unserer Immobilien schlug dabei mit EUR 0,50 je Aktie zu Buche und der operative Gewinn überkompensierte die Dividendenzahlung im Mai 2016.

### VERÄNDERUNGEN DES NETTOSUBSTANZWERTES (NAV)

	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>NAV zum 31. Dez. 2015</b>	<b>1.619.377</b>	<b>10,64</b>
Bewertungsgewinn Immobilienportfolio <sup>1)</sup>	76.658	0,50
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	25.464	0,17
Adjustiertes Konzernergebnis	74.750	0,49
Dividendenzahlung	-76.564	-0,50
Zufluss aus Kapitalmaßnahmen	11.811	0,08
Aktienbasierte Vergütung	-3.058	-0,02
<b>NAV zum 31. Dez. 2016</b>	<b>1.728.438</b>	<b>11,28</b>
<b>EPRA-NAV zum 31. Dez. 2016<sup>2)</sup></b>	<b>1.827.742</b>	<b>11,31</b>
<b>EPRA-NNNAV zum 31. Dez. 2016<sup>2)</sup></b>	<b>1.748.101</b>	<b>10,81</b>

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

<sup>2)</sup> Berechnung siehe Tabelle 5, Seite 114.

### AUSBLICK 2017

Basierend auf dem derzeitigen Portfolio erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 185 Millionen. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Verkauf von Immobilien. Hinsichtlich des FFO erwarten wir eine Größenordnung von EUR 108 Millionen, welcher eine FFO-Marge von 58 % repräsentiert. Der Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlichen Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

## KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2016

### Aktiva

in TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.999.099	3.260.467
At equity bilanzierte Beteiligungen	30.381	23.900
Sachanlagen	6.858	5.161
Immaterielle Vermögenswerte	329	607
Finanzanlagen	34.803	0
Derivative Finanzinstrumente	109	8.462
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>3.071.579</b>	<b>3.298.597</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.257	12.578
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	5	0
Forderungen aus Steuern	25	226
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	41.578	9.783
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	247.489	460.253
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	0	32.036
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	14.700	69.143
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>311.054</b>	<b>551.983</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>3.382.633</b>	<b>3.850.580</b>

› Weitere detaillierte Informationen zum Finanzergebnis finden sich im Geschäftsbericht 2016, der auf unserer Website verfügbar ist › [www.alstria.de/investoren](http://www.alstria.de/investoren)

### Passiva

in TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	153.231	152.164
Kapitalrücklage	1.434.812	1.499.477
Rücklage für Cashflow-Hedging	0	-270
Gewinnrücklagen	140.395	-31.994
<b>Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>1.728.438</b>	<b>1.619.377</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	0	38.287
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.728.438</b>	<b>1.657.664</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	58.458	0
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.466.521	1.715.590
Derivative Finanzinstrumente	20.099	23.208
Sonstige Rückstellungen	1.313	3.221
Sonstige Verbindlichkeiten	2.808	1.854
Latente Steuerverpflichtung	0	132
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.549.199</b>	<b>1.744.005</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	12.966	0
Kurzfristige Darlehen	19.330	376.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.584	9.415
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	421	362
Derivative Finanzinstrumente	0	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten	20.104	8.687
Sonstige Rückstellungen	2.257	1.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	45.334	52.251
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>104.996</b>	<b>448.911</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>1.654.195</b>	<b>2.192.916</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>3.382.633</b>	<b>3.850.580</b>

# EPRA - KENNZAHLEN



Kennzahl	2016	2015	Definition	Berechnung auf Seite	Zweck
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,57</b>	0,42	Ergebnis aus dem operativen Geschäft.	110, Tabelle 6	Zentrale Kennzahl des Betriebsergebnisses und ein Hinweis, in welchem Umfang die aktuelle Dividendenzahlung durch das Ergebnis gedeckt ist.
<b>EPRA-NAV (in EUR)</b>	<b>11,31</b>	10,91	Nettoinventarwert, adjustiert um Marktwerte von Vermögenswerten und korrigiert um bestimmte Elemente, deren Wert sich in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell nicht zeigt.	110, 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.
<b>EPRA-NNNAV (in EUR)</b>	<b>10,81</b>	10,66	EPRA-NAV, adjustiert um die beizulegenden Zeitwerte von (i) Finanzinstrumenten, (ii) Schuldverschreibungen und (iii) latenten Steuern.	110, 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.
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (NIY) (in %)</b>	<b>5,0</b>	5,0	Annualisierte Mieterlöse auf Basis der Cash-Mieten am Bilanzstichtag, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten, dividiert durch den Marktwert der Immobilien zuzüglich der geschätzten Anschaffungsnebenkosten.	108, Tabelle 2	Ermittlung einer Vergleichszahl für die Bewertung von Portfolien.
<b>EPRA-„topped up“-NIY (in %)</b>	<b>5,4</b>	5,3	Ergänzt die EPRA-Nettoanfangsrendite um den Effekt von mietfreien Zeiten oder anderen laufenden Mietanreizen wie ermäßigten Mieten oder Staffelmieten.	108, Tabelle 2	Ermittlung einer Vergleichszahl für die Bewertung von Portfolien.
<b>EPRA-Leerstandsrate (in %)</b>	<b>9,2</b>	11,2	Geschätzte Marktmiete der Leerstandsflächen, dividiert durch die geschätzte Marktmiete des gesamten Portfolios.	111, Tabelle 7	„Reine“ Maßzahl für die in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehenden Leerständen, basierend auf den geschätzten Mieten.
<b>EPRA-Kostenquote (in %)</b>	<b>A: 20,6 B: 16,6</b>	A: 21,6 B: 22,1	Administrative und operative Verwaltungs- und Betriebskosten (einschließlich (A) und ohne (B) Leerstandskosten), dividiert durch die Bruttomieterlöse.	111, Tabelle 8	Zentrale Kennzahl zur aussagekräftigen Messung der Betriebskosten eines Unternehmens.

# ALSTRIAS AKTIE

Amsinckstraße 28, Hamburg  
Das Gebäude in der Hamburger  
Innenstadt wird in den Jahren  
2017/2018 modernisiert.



## ALSTRIAS AKTIE

»Hat die Akquisition der Deutsche Office alstrias Kapitalmarktprofil verändert?«

»Der Börsenwert hat sich fast verdoppelt, die Liquidität der Aktie hat sich verdreifacht und unsere Aktionärsbasis hat sich deutlich verbreitert.«

### UNSERE KAPITALMARKTSTRATEGIE

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.

### IN 2016 ...

- ... wurden wir für unsere transparente Berichterstattung und unsere Finanzkommunikation erneut mit dem EPRA-Gold Award ausgezeichnet.
- ... trafen wir auf 20 Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen mehr als 250 Investoren.
- ... schlug die Kursentwicklung unserer Aktie den Vergleichsindex EPRA Europe um 510 bp.

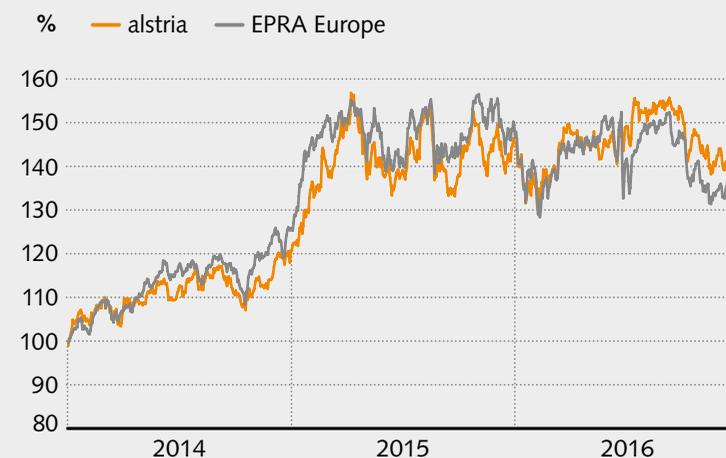
### KERNDATEN

ISIN	DE000AOLD2U1
Symbol	AOX
Marktsegment	Finanzdienstleistungen
Branchengruppe	Immobilien
Börsensegment	Prime Standard, Frankfurt
Indizes	FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series, FTSE EPRA / NAREIT Europe Real Estate Index Series, MDAX, RX REIT Index, GPR 250 Index Series, GPR 250 REIT Index Series
Designated Sponsors	Oddo Seydler Bank

### TSR 2014–2016: 13,9 %

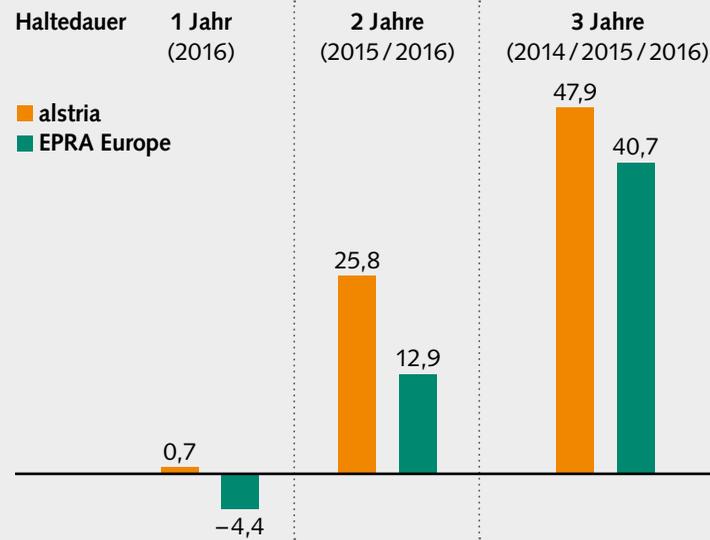
alstria misst den Erfolg der Aktien an der Entwicklung der Gesamtrendite (TSR = Total Shareholder Return). Der TSR beinhaltet die Kursentwicklung der Aktie zuzüglich der gezahlten Dividende. Für das Jahr 2016 belief sich der TSR der alstria-Aktie auf 0,7 %, da der Aktienkurs im Rahmen der Gesamtmarktentwicklung leicht fiel. Da das Immobiliengeschäft eine langfristige Sicht erfordert, ist insbesondere die mehrjährige Wertentwicklung ein wichtiger Indikator für die Attraktivität unserer Aktie. Im Laufe der letzten drei Jahre (2014–2016) lag der durchschnittliche jährliche TSR bei 13,9 % und beweist damit die Stärke unseres Geschäftsmodells.

### AKTIENKURSENTWICKLUNG



### JÄHRLICHE GESAMTRENDITE DER ALSTRIA-AKTIE<sup>1)</sup> (DIVIDENDE REINVESTIERT)

in %



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

Streubesitz

100%

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Mit der Übernahme der Deutsche Office wurde dessen Mehrheitsaktionär Oaktree mit 25,4 % größter alstria-Aktionär. Im Verlauf des Jahres 2016 verkaufte Oaktree seinen Anteil plangemäß in den breiten Markt, womit unser Streubesitz auf 100 % (entsprechend der Definition der Deutsche Börse) anstieg. Mehr als 95 % der ausstehenden Aktien werden von institutionellen Investoren gehalten, vor allem von großen Pensionsfonds und spezialisierten Immobilieninvestoren. Ende des Jahres 2016 hielten alstria's Top-20-Investoren rund 60 % der ausstehenden Aktien. Geographisch sind rund 30 % der alstria-Aktionäre in den Vereinigten Staaten und 25 % in Großbritannien beheimatet. Weitere 15 % unserer Aktionäre haben ihren Sitz in Frankreich, 10 % in den Niederlanden und jeweils 5 % 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

		31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Aktienanzahl	in Tausend	153.231	152.164
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tausend</i>	<i>153.231</i>	<i>152.164</i>
Schlusskurs <sup>1)</sup>	in EUR	11,91	12,32
Marktkapitalisierung	in TEUR	1.824.981	1.874.660
Streubesitz	in %	100,0	74,6
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (XETRA)	in TEUR	3.729	2.935
Höchstkurs <sup>1)</sup>	in EUR	12,70	13,85
Tiefstkurs <sup>1)</sup>	in EUR	10,93	10,55

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

#### COVERAGE VON ANALYSTEN

Das Interesse der Analysten und Finanzjournalisten an der Entwicklung der alstria office REIT-AG blieb 2016 auf einem hohen Niveau. Insgesamt 16 Investmentbanken und Broker berichteten regelmäßig über die Entwicklung des Unternehmens. alstria zählt damit weiterhin zu den am besten gecoverten Unternehmen im deutschen MDAX.

#### INVESTMENTBANKEN UND ANALYSTEN

Baader Bank	André Remke
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders
Berenberg Bank	Kai Klose
Deutsche Bank	Markus Scheufler
HSBC Trinkaus & Burkardt	Thomas Martin
J. P. Morgan	Tim Leckie
Kempen & Co	Remco Simon
Kepler	Thomas Neuhold
Metzler Equities	Jochen Schmitt
Morgan Stanley	Bianca Riemer
NordLB	Michael Seufert
Société Générale	Marc Mozzi
Solventis	Ulf van Lengerich
UBS	Osmaan Malik
Victoria Partners	Bernd Janssen
Warburg Research	Andreas Pläsier

### INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im Jahr 2016 konzentrierten sich alstria's 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 weltweit gewährleisteten einen stetigen Dialog der Gesellschaft mit ihren Aktionären. Im Laufe des Jahres haben wir mehr als 250 Gespräche mit Investoren und Analysten im In- und Ausland geführt. Im Hinblick auf die Emission unserer beiden Kapitalmarktanleihen im Volumen von jeweils EUR 500 Millionen ist auch der besondere Informationsbedarf unserer Investoren im Anleihemarkt ein integraler Bestandteil unserer IR-Arbeit. 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 alstria's 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.



ALSTRIAS AKTIE

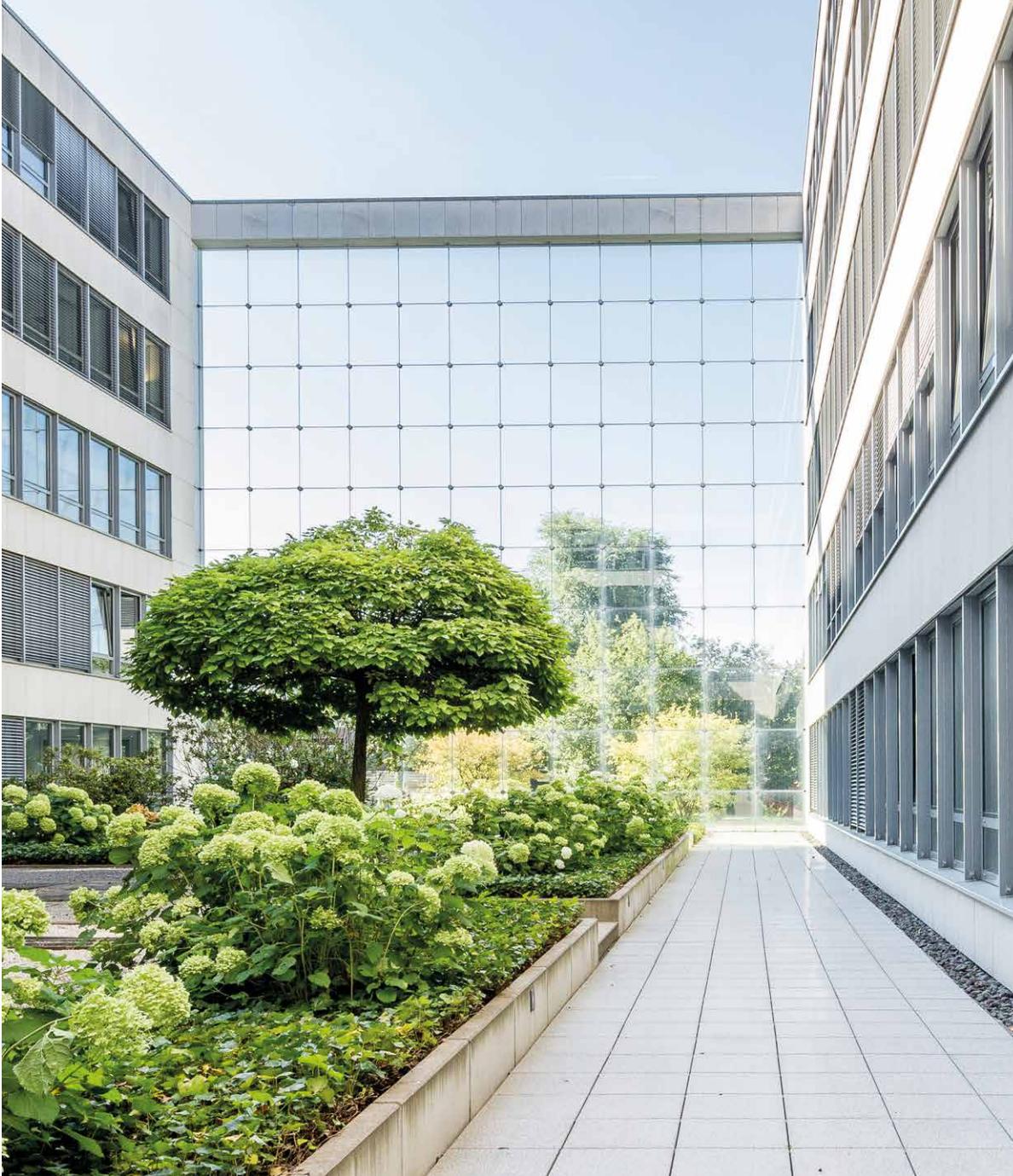
ALSTRIAS AKTIE



# NACHHALTIGES ENGAGEMENT

Alfredstraße 236, Essen

Das Gebäude war Teil des Deutsche Office Portfolios und ist an Hochtief vermietet. Die Restlaufzeit des Mietertrags liegt bei 3 Jahren.



## NACHHALTIGES ENGAGEMENT

»Warum investiert alstria in Nachhaltigkeit?«

»Weil es Sinn macht – es ist gut für uns, es ist gut für unsere Mieter und wir helfen damit zudem der gesamten Umwelt. Es ist eine Win-Win-Situation.«

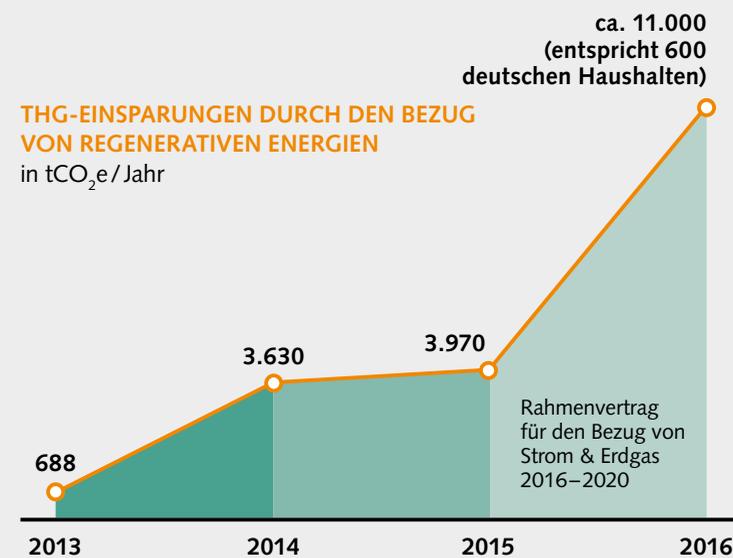
### UNSERE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Wir begreifen Nachhaltigkeit als die Summe der Maßnahmen, die wir ergreifen, um die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Interessen unserer Stakeholdergruppen – 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. Wir sind davon überzeugt, dass die kontinuierliche Verbesserung und Innovation das sind, worum es bei Nachhaltigkeit geht.

Der Betrieb eines nachhaltigen Portfolio-Investments hat positiven Einfluss auf alle unsere Hauptgeschäftsbereiche. Dies kann zu erhöhter Mieternachfrage, langsamerer Abnutzung, vermindertem Leerstand, geringerem Wertverlust und niedrigeren Betriebskosten führen. Zugleich reduziert die Verbesserung der Gebäudeperformance den ökologischen Fußabdruck. Darüber hinaus ist unser Erfolg, mehr als in jeder anderen Branche, direkt mit dem Standort verknüpft, in den wir investieren.

### ZAHLT SICH NACHHALTIGKEIT AUS? – JA, DAS TUT ES. IN 2016 ...

- ... gehörten wir dank unserer nachhaltigen Umwelleistung zu den Branchen- und Länderführern.
- ... haben wir unseren portfolioweiten Energiebezug zentralisiert und die Kosten um EUR 0,59 pro m<sup>2</sup> reduziert.
- ... haben wir unser ISO 50001 Energiemanagementsystem weiter ausgebaut.
- ... wurden unsere Umweltkennzahlen und Verbrauchsdaten durch einen externen Prüfer validiert.



## NACHHALTIGE PERFORMANCE 2016

### BRANCHEN- UND LÄNDERFÜHRER

Das Carbon Disclosure Project (CDP) hat unsere konsequenten Anstrengungen, unseren operativen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu reduzieren, wiederholt gewürdigt. Wir wurden wieder als führendes europäisches Immobilienunternehmen und als eines der besten fünf Unternehmen Deutschlands ausgezeichnet.

### BEZUG VON ERNEUERBAREN ENERGIEN

Im Laufe des Jahres 2016 haben wir erfolgreich einen Rahmenvertrag für den zentralisierten Bezug von regenerativ erzeugtem Strom und klimaneutralen Erdgas portfolioweit implementiert. Der Vertrag umfasst alle allgemeinen und alstria-spezifischen Verbräuche und wir konnten dadurch unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck um ca. 11.000 tCO<sub>2</sub>e reduzieren, was in etwa dem jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 600 deutschen Haushalten entspricht.

### ENERGIEMANAGEMENTSYSTEM

Im Juli 2015 hat alstria, als erste Immobiliengesellschaft Europas, für die erfolgreiche Implementierung eines Energiemanagementsystems für die operativen Abläufe eine ISO 50001-Zertifizierung erhalten. In 2016 haben wir das System weiter fortgeführt und die Erkenntnisse aus der Betrachtung der eigenen Büroflächen für Maßnahmen in unserem Portfolio genutzt.

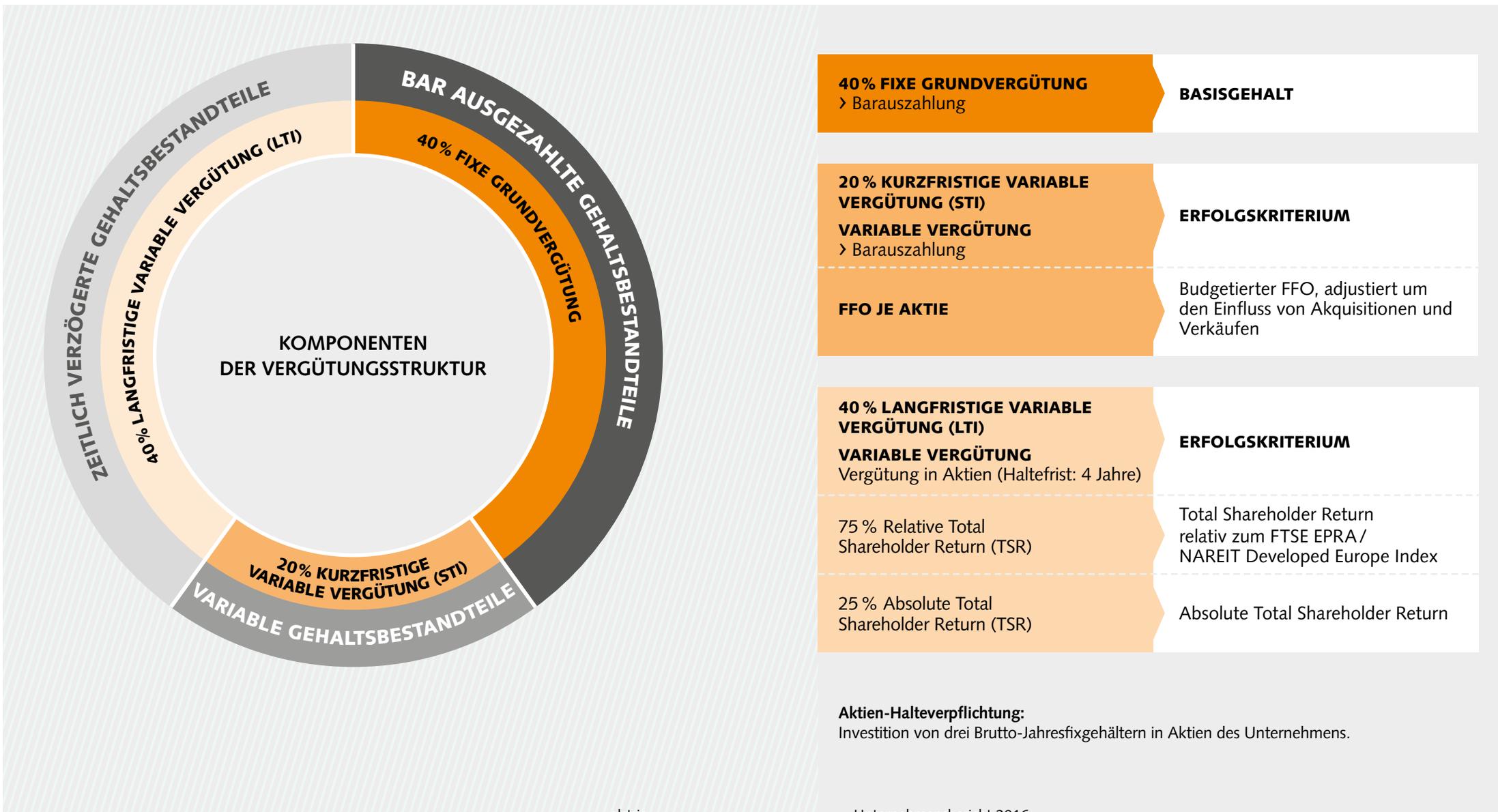
### VERBESSERTES REPORTING

Wir berichten über unsere nicht-finanziellen Daten seit 2009. Transparentes Reporting ist nicht das, was wir wollen, sondern das, was wir tun. In 2016 haben wir uns entschieden, alle Energie- und Ressourcenverbrauchsdaten durch einen unabhängigen Prüfer zu verifizieren. Die komplette Bescheinigung befindet sich im Appendix C des Nachhaltigkeitsberichts 2015/2016 (Seiten 92–93).

# VERGÜTUNGS-STRUKTUR DES VORSTANDS

TRANSPARENT UND IM EINKLANG MIT AKTIONÄRSINTERESSEN

› Weitere detaillierte Informationen zur Vorstandsvergütung finden sich im Geschäftsbericht 2016.



# BEWERTUNGS- GUTACHTEN

Grindelberg 62–66, Hamburg

Das Gebäude ist an die Stadt Hamburg vermietet.

Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von 9,4 Jahren.



# VALUATION REPORT

alstria office REIT-AG  
as at 31 December 2016

## 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

MOBILE > +44 7768 500 202

MAIN > +44 207 935 4499

FAX > +44 207 344 6539

EMAIL > chris.fowler-tutt@colliers.com

For the attention of Olivier Elamine and Alexander Dexne

Dear Sirs

**ALSTRIA OFFICE REIT AG (THE 'COMPANY')**  
**A PORTFOLIO OF 66 PROPERTIES (THE 'PORTFOLIO')**  
**VALUATION DATE: 31 DECEMBER 2016**

## INTRODUCTION

In accordance with the instruction letter dated 17 October 2016, 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 Fair Value of the Portfolio, as at 31 December 2016. 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 Fair 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 Market 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. Comparables are analysed in this way so there is uniformity across the market. As such the Fair 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 2016:

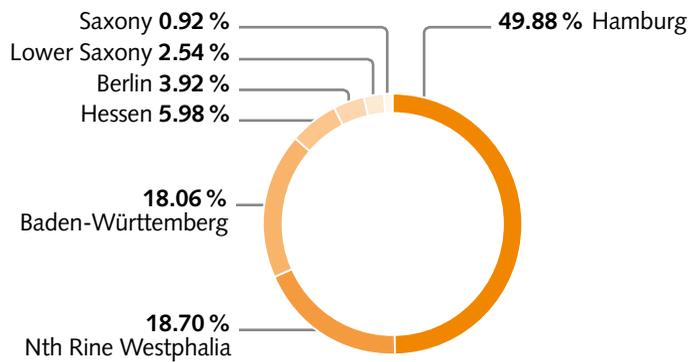
Asset Number	Asset	City
2020	Alter Steinweg 4 / Wexstrasse 7	Hamburg
2032	Ernst-Merck-Strasse 9	Hamburg
2033	Garstedter Weg 13	Hamburg
2036	Grindelberg 62–66	Hamburg
2055	Harburger Ring 17	Hamburg
2071	Jagenbergstrasse 1	Neuss
2073	Bäckerbreitergang 73	Hamburg
2074	Bamlerstrasse 1–5	Essen
2075	Darwinstrasse 14–18 / Quedlinburger Strasse 2	Berlin
2079	Carl-Reiss-Platz 1–5	Mannheim
2081	Holzhauser Strasse 175–177	Berlin
2085	Gustav-Nachtigal-Strasse 3	Wiesbaden
2086	Carl-Reiß-Platz TG	Mannheim
2088	Gustav-Nachtigal-Strasse 4	Wiesbaden
2089	Nagelsweg 41–45	Hamburg
2092	Doktorweg 2–4 / Bismarckstrasse 3	Detmold
2105	Rotebühlstrasse 98–100	Stuttgart
2106	Hamburger Strasse 1–15 (MOT)	Hamburg
2107	Hamburger Strasse 1–15 (MUC)	Hamburg
2115	Hauptstätter Strasse 65–67	Stuttgart
2116	Immermannstrasse 40 / Charlottenstrasse 100	Düsseldorf
2118	Elisabethstrasse 5–11	Düsseldorf

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 66 investment Properties, predominately offices, located throughout Germany. The regional location profile of the Portfolio by Fair 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 (49.88 %), North Rhine Westphalia (18.70 %) and Baden-Württemberg (18.06 %). Properties are in the most part located in or close to the business districts of the following cities: Berlin, Düsseldorf, Detmold, Essen, Frankfurt, Hannover, Karlsruhe, Köln, Mannheim, Neu-Isenburg, Neuss, Stuttgart, Wiesbaden and Wuppertal.

### ALSTRIA OFFICE REIT AG: FAIR VALUE BY FEDERAL STATE



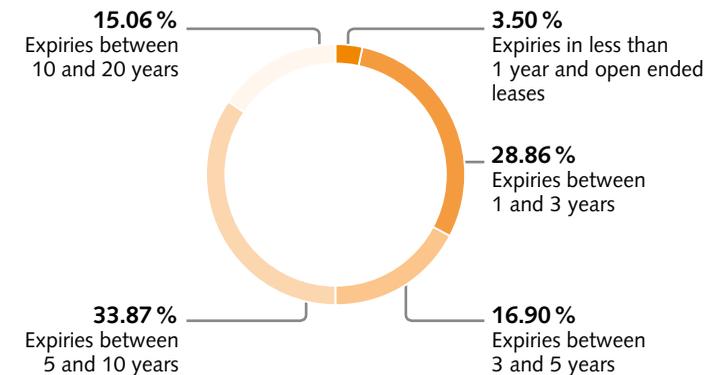
The following four assets have been sold during 2016:

Asset Number	Asset	City
2004	Zellescher Weg 21–25	Dresden
2009	Ludwig-Erhard-Strasse 49	Leipzig
2056	Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg
2067	Max-Eyth-Strasse 2	Dortmund

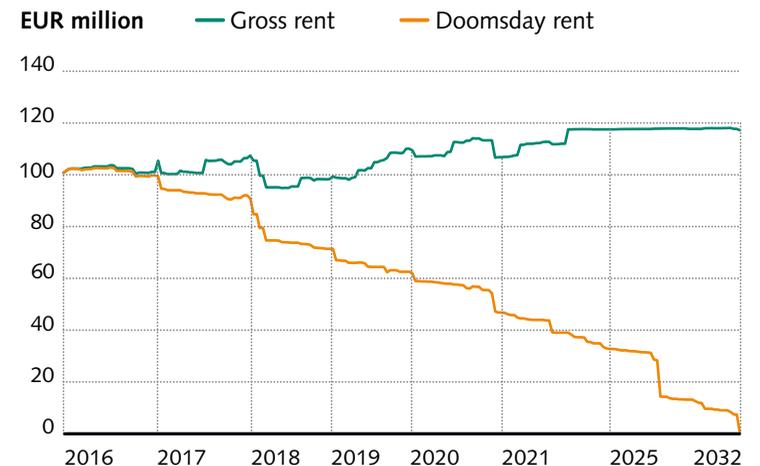
### ALSTRIA OFFICE REIT-AG DECEMBER 2016: GROSS RENT BY LEASE EXPIRY

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	3,448,524	3.50
Expiries between 1 and 3 years	30,175,068	28.86
Expiries between 3 and 5 years	16,625,124	16.90
Expiries between 5 and 10 years	33,329,484	33.87
Expiries between 10 and 20 years	14,818,944	15.06



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 June 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
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: 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, one-rou 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 Alpers & Stenger, Hogan 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 2016 which we have relied upon in arriving at our opinions of Fair Value. We have assumed all information provided to be accurate, up-to-date and complete.

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

- › 2073: Bäckerbreitengang 75, Hamburg, and
- › 2118: Elisabethstrasse 5–11, Düsseldorf

we have agreed to make the Special 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 Special 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 €69,482,400 in our valuation. This sum is allocated for the period 2017 to 2019 and includes €25,100,000 and €16,150,000 for major redevelopment works at Am Wehrhahn 33, Düsseldorf and Bieberhaus, Ernst-Merck-Str. 9, Hamburg respectively.

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.

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 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, Hogan 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 Fair 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 last inspection.

In arriving at our opinions of Fair 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 where you have advised that tenants are 'holding over' 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.

### FREE AND HANSEATIC CITY OF HAMBURG INDEXED RENT

We are informed by the Company that 18 Free and Hanseatic City of Hamburg lease contracts from 2006 contain a provision whereby the indexation of rent can be tested biannually to determine whether CPI has risen by at least 5 points (index 2000 = 100) compared to the previous indexation year.

We have been advised by the Company that the indexation threshold will be met in 2017. Consequently, the current rent for FHH within these properties will increase by 6.7 % with effect from 1 April 2018.

To reflect the added value attributable to the indexation we have agreed with the Company to adopt the assumption that the majority of vendors would top up the day one income of the relevant property for a period of 15 months so as to make the yield profile more reflective of the forecasted cashflow. 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 €1,886,667.

The 18 Properties are as follows:

Asset No	Asset	City
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
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg
2046	Oejendorfer Weg 9–11	Hamburg
2050	Rahlstedter Strasse 151–157	Hamburg
2053	Steinstrasse 5–7	Hamburg
2062	Grosse Bleichen 23–27	Hamburg

#### NON-RECOVERABLE EXPENSES

In the absence of actual costings, when arriving at our opinion of value, we have made a total deduction of 5 % from the Market Rent to allow for non-recoverable costs. We are assured by the Company that this amount is consistent with the sums that they are incurring in the management of these properties. 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 valuations 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 valuations.

#### FAIR VALUE

We are of the opinion that the aggregate Fair Value, as at 31 December 2016, of these 66 investment Properties is **€1,812,530,000 (One billion eight hundred and twelve million five hundred and thirty thousand Euros)**. The aggregate net yields are as follows:

Yield	%
Initial	4.63
Equivalent	5.36
Reversion (Dec. 2022)	5.56

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 Fair 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 fair value of the Portfolio sold as in a single transaction would not necessarily be the same as the aggregate figure reported.

A schedule of Fair 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\*

## alstria office Prime Portfolio

Valuation date: 31 December 2016

### Instruction Party

alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG  
Bäckerbreitengang 75  
20355 Hamburg  
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 40 commercial properties of alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG. CBRE prepared a report (the 'Report') in German.

### PURPOSE OF VALUATION

We acknowledge that our Report will be used by the Principal as one of many sources to determine the value of the subject properties for internal purposes.

### ADDRESSEE

This valuation statement is addressed to and may be relied upon by:  
alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG  
Bäckerbreitengang 75  
20355 Hamburg  
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.

\*The excerpt from the valuation report at hand solely serves informative purposes and excludes any liability. A comprehensive derivation and justification of the market values and the valuation assumptions upon which the values are based can only occur in combination with the complete valuation report.

### DATE OF INSPECTION

The properties were inspected for the purpose of the valuation as at 31 December 2015. 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 2016

### 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 at the date of valuation, 31 December 2016, the Market Value of the respective freehold interest in the subject properties, rounded on asset-to-asset basis, is:

**1,307,610,000 EUR**

**(One Billion Three Hundred and Seven Million Six Hundred and Ten 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 B '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.

### 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 at the date of valuation. We have not checked the relevant documents and information with respect to the above-mentioned issues.

### Inspection

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.

### Deleterious Material etc.

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

### Site Conditions

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 at the date of valuation.

### **Insurance Policy**

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.

### **Statements by Public Officials**

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.

### **Assumptions regarding the Future**

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. 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.

### **Tenants**

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.

### **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 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.

### **Subsidies**

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.

### **Important**

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.

### **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 20,000,000.00.

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 20,000,000.00.

### **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 alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Bäckerbreitengang 75, 20355 Hamburg (the 'Client') in accordance with the terms of the instruction letter dated 17 October 2016 ('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 20 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.

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

### 1 VALUATION APPROACH

#### 1.1 H&T (Hardcore & Top Slice)

In determining the market value for residential properties we have applied the Hardcore and Top Slice Method (H&T). Using the H&T method, the cash flows from the property are divided into two blocks with the cash flow of each block being calculated individually and being summed up subsequently.

The H&T method is a static calculation approach which makes no explicit reflection of rental growth: the effects of rental growth and potential changes in other market and financial factors are implicit in the yield, which is normally obtained from the analysis of comparable transactions. Hardcore considers the cash flow as at the date of valuation until the expiry of the existing lease and therefore considers the contractual rents. Management and maintenance costs as well as other unrecoverable costs of the owner are deducted from the current achievable gross annual yield (Gross Income). The remaining Net Income is capitalized by the annuity factor.

Top slice marks the second phase from the beginning of reletting, if required under consideration of an appropriate vacancy period. The calculation of cash flows is based on the estimated market rent. The costs of any outstanding repairs ('deferred maintenance') or other capital costs that would be immediately incurred are deducted from the total capital value. Future capital costs (e. g. renovation or refurbishment before renewed letting) are estimated and discounted for an appropriate period before being deducted.

After the deduction of the purchaser's costs (real property transfer tax, notary and agent costs) and immediately required capital expenditure, the result is the Net Value.

#### 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

### 2.1 The Property

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.

### 2.2 Repair and Condition

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.

### 2.3 Environmental Matters

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.

### 2.4 Floor Areas

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.

### 2.5 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 at 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.

## 2.9 Purchaser's Costs

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

**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.

### 3.1 Non-recoverable Costs for Management

In accordance with your instruction we have assumed 5 % of operating costs with regard to the gross market rental income of the subject property which corresponds to cost assumptions at market conditions for mixed-use commercial properties. The different and individual features of each property are shown in the calculation by means of the equivalent yield.

### 3.2 Deferred Maintenance

Based upon the inspection as well as the documents and information provided by the client we have assumed that the continuing repair and maintenance of the properties have been carry out accordingly.

Based upon the capex schedule provided by the client, costs for the repair of damages and / or deferred maintenance have been deducted from the market value in our valuation.

The total costs for repair measures amount to 10,166,500 EUR corresponding to a share of 0.5 % measured by the combined portfolio value.

## 3.3 Permanent Void Allowance / Structural Vacancy

At the date of valuation the alstria office Prime Portfolio has a total vacancy area of 93,984 m<sup>2</sup>. We have appointed 1.500 sq m of this area as a structural vacancy. The Portfolio thus has a cumulative vacancy rate of approximately 13 %.

## 3.4 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	9 – 24 months	9 – 24 months
Retail	6 – 18 months	6 – 18 months
Residential	6 – 18 months	6 – 18 months
Storage	9 – 24 months	9 – 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	9 – 24 months	9 – 24 months
Parking external	12 – 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.

## 3.5 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 lokal acting market participants.

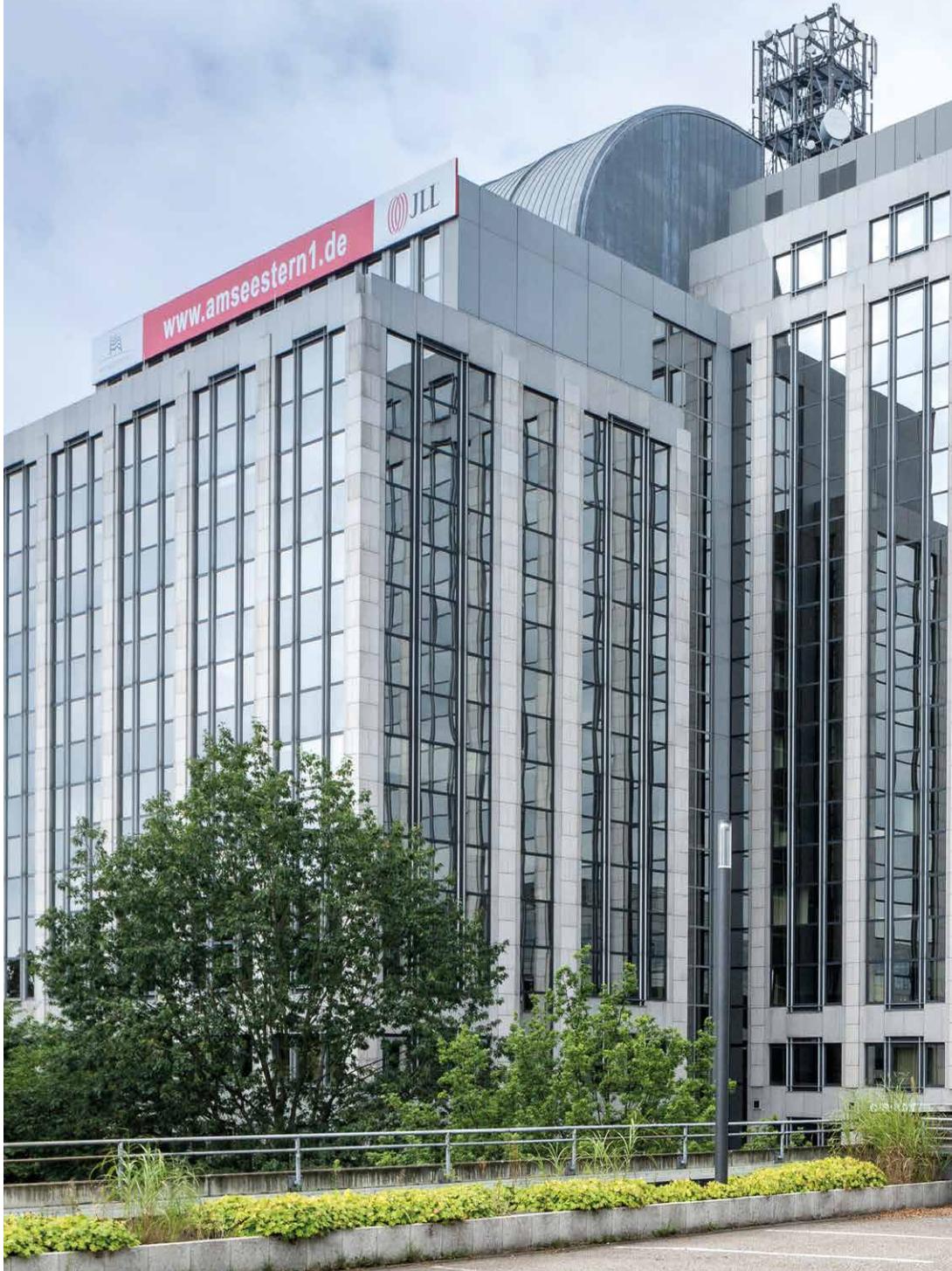
Taking into account market conditions, as well as the advantages and disadvantages of the individual location and the property characteristics, so far as they have an effect on the letting ability we have adopted market rental values on a property basis.

At date of valuation the aggregated Current Gross Rental Income on portfolio level was 90,629,288 EUR p. a. (excluding vacant space).

# APPENDIX

## Am Seestern 1, Düsseldorf

Das Gebäude liegt im Düsseldorfer Stadtteil Seestern und war Teil des Portfolios der Deutsche Office.



# WEITERE INFORMATIONEN FÜR AKTIONÄRE

## BERECHNUNG DER PORTFOLIO-RENDITE UND EPRA-KENNZAHLEN

### alstria-Berechnung

Tabelle 1

in TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
<b>Portfoliowert</b>		
Investment Properties (bilanziell)	2.999.099	3.220.467
Wert eigengenutzter Immobilien	8.542	5.829
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	14.700	69.143
<b>Gesamter Portfoliowert (A)</b>	<b>3.022.341</b>	<b>3.295.533</b>
<b>Mieten</b>		
<b>Vertragsmiete (B)</b>	<b>188.426</b>	<b>208.272</b>
Grundstücksbetriebskosten (5 %)	-9.421	-10.414
<b>Netto-Vertragsmieten (C)</b>	<b>179.005</b>	<b>197.858</b>
<b>Rendite (in %) (B/A)</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>
<b>Netto-Rendite (in %) (C/A)</b>	<b>5,9</b>	<b>6,0</b>

### EPRA-Berechnung



Tabelle 2

in TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
<b>Portfoliowert</b>		
Investment Properties (bilanziell)	2.999.099	3.220.467
Wert des JV (Anteil: 49 %)	59.437	54.243
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände	14.700	69.143
Entwicklungsprojekte	-110.680	-144.157
<b>Fertiggestellter Immobilienbestand</b>	<b>2.962.556</b>	<b>3.239.696</b>
Geschätzte Kaufnebenkosten	192.566	208.272
<b>Fertiggestellter Immobilienbestand (brutto) (A)</b>	<b>3.155.122</b>	<b>3.450.276</b>
<b>Mieten</b>		
Vertragsmieten	191.050	210.857
Vertragsmieten der Entwicklungsprojekte	-2.753	-8.382
Vertragsmieten (exkl. Entwicklungsprojekte)	188.297	202.475
Mietfreie Zeiten	-10.780	-10.822
<b>Annualisierte Cash-Mieteinnahmen</b>	<b>177.517</b>	<b>191.653</b>
Grundstücksbetriebskosten	-18.830	-20.247
<b>Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen (B)</b>	<b>158.687</b>	<b>171.406</b>
Mietfreie Zeiten	10.780	10.822
<b>Annualisierte „topped-up“-Nettomieteinnahmen (C)</b>	<b>169.467</b>	<b>182.227</b>
<b>EPRA-Nettorendite (in %) (B/A)</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>
<b>EPRA-„topped-up“-Nettorendite (in %) (C/A)</b>	<b>5,4</b>	<b>5,3</b>

Tabelle 3 Colliers-Berechnung (ehemaliges alstria-Portfolio)

in TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
<b>Portfoliowert</b>		
Investment Properties (bilanziell)	1.683.862	1.579.351
Akquirierte Immobilie <sup>1)</sup>	0	38.000
Wert eigengenutzter Immobilien	7.368	5.829
<b>Gesamter Portfoliowert</b>	<b>1.691.230</b>	<b>1.623.180</b>
Wert des JV (100 %)	121.300	110.700
<b>Nettowert des Portfolios</b>	<b>1.812.530</b>	<b>1.733.880</b>
Akquisitionskosten	118.272	112.306
Investitionen	71.369	52.447
<b>Bruttowert des Portfolios (A)</b>	<b>2.002.171</b>	<b>1.898.634</b>
<b>Mieten</b>		
<b>Anfangsmieten</b>	<b>98.397</b>	<b>101.072</b>
Grundstücksbetriebskosten	-5.650	5.083
<b>Netto-Anfangsmieten (B)</b>	<b>92.747</b>	<b>95.989</b>
Mietrevision	18.297	14.704
<b>Geschätzte Nettomieten (C)</b>	<b>111.044</b>	<b>110.693</b>
<b>Netto-Anfangsrendite (in %) (B/A)</b>	<b>4,63</b>	<b>5,06</b>
<b>Revisions-Rendite (in %) (C/A)</b>	<b>5,56</b>	<b>5,83</b>
<b>Äquivalent-Rendite (in %)</b>	<b>5,36</b>	<b>5,65</b>

<sup>1)</sup> Gasstraße 18, Hamburg.

Tabelle 4 CBRE-Berechnung (ehemaliges DO-Portfolio)

in TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
<b>Portfoliowert</b>		
Investment Properties (bilanziell)	1.315.237	1.645.080
Wert eigengenutzter Immobilien	1.173	0
<b>Gesamter Portfoliowert</b>	<b>1.316.410</b>	<b>1.645.080</b>
Akquisitionskosten	98.034	119.358
Investitionen	23.200	n/a
<b>Bruttowert des Portfolios (A)</b>	<b>1.437.644</b>	<b>1.764.438</b>
<b>Mieten</b>		
<b>Anfangsmiete (B)</b>	<b>89.090</b>	<b>101.357</b>
Grundstücksbetriebskosten	-4.562	11.173
<b>Netto-Anfangsmieten</b>	<b>84.528</b>	<b>112.530</b>
Mietrevision	2.146	5.329
<b>Geschätzte Nettomieten (C)</b>	<b>86.674</b>	<b>117.859</b>
<b>Netto-Anfangsrendite (in %) (B/A)</b>	<b>5,88</b>	<b>5,74</b>
<b>Revisions-Rendite (in %) (C/A)</b>	<b>6,03</b>	<b>6,38</b>
<b>Äquivalent-Rendite (in %)</b>	<b>6,03</b>	<b>6,68</b>

## CALCULATION OF EPRA KPI'S

## EPRA NAV je Aktie



Tabelle 5

in TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
<b>NAV (IFRS-Eigenkapital)</b>	<b>1.728.438</b>	<b>1.619.377</b>
Aktienanzahl „A“ (ausstehende Aktien)	153.231	152.164
<b>NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>11,28</b>	<b>10,64</b>
Effekt der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	94.677	94.466
„Neue“ Aktien „B“	8.408	8.241
Aktien A+B	161.640	160.405
<b>Verwässerter NAV, nach Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>1.823.115</b>	<b>1.713.844</b>
<b>Verwässerter NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>11,28</b>	<b>10,68</b>
Bewertungsanpassung der zu Finanzzwecken gehaltenen Immobilien (gem. Kostenmodell nach IAS 16)	2.575	1.382
Marktwert von Finanzinstrumenten	2.052	35.143
Marktwertanpassungen von Joint Ventures	0	0
Latente Steuern	0	132
<b>EPRA-NAV</b>	<b>1.827.742</b>	<b>1.750.501</b>
Minderheitenanteile am Eigenkapital	0	58
<b>EPRA-NAV (exkl. Minderheitenanteile)</b>	<b>1.827.742</b>	<b>1.750.443</b>
<b>EPRA-NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>11,31</b>	<b>10,91</b>
Marktwert von Finanzinstrumenten	-2.052	-35.143
Marktwertanpassungen von Verbindlichkeiten	-76.563	-4.238
Marktwertanpassungen von Joint Ventures	-1.025	-318
Latente Steuern	0	-132
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>1.748.101</b>	<b>1.710.611</b>
<b>EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>10,81</b>	<b>10,66</b>

## EPRA-Ergebnis &amp; Ergebnis je Aktie



Tabelle 6

in TEUR	2016	2015
<b>Ergebnis nach IFRS</b>	<b>182.376</b>	<b>-111.378</b>
(a) Wertveränderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entwicklungsprojekte und anderen Anlagen	-72.806	4.192
(b) Gewinne / Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entwicklungsprojekten und anderen Anlagen	-25.464	-12.655
(c) Steuern aus dem Verkauf von Immobilien	2.000	0
(d) Abschreibung auf Goodwill	0	144.795
(e) Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	8.101	6.763
(f) Kosten des Aktientauschs	664	10.740
(g) Latente Steuern der EPRA-Anpassungen	-132	8
(h) Anpassungen wie oben (a) bis (c) in Bezug auf Joint Ventures	-3.852	-1.301
(i) Minderheitenanteile der Anpassung	-3.769	-65
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>87.119</b>	<b>41.099</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,57</b>	<b>0,42</b>

## Tabelle 7 EPRA-Leerstandsrate



in TEUR	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Geschätzte Miete	195.876	222.605
Geschätzte Miete des Leerstands	18.026	24.848
<b>Leerstandsrate (in %)</b>	<b>9,2</b>	<b>11,2</b>

## Tabelle 8 EPRA-Kostenquote



in TEUR	2016	2015
Administrative / operative Aufwendungen nach IFRS	-44.592	-31.226
Betriebsaufwand	-204	-424
Objektverwaltung	3.623	1.140
Sonstige Erträge / Kosten zur Deckung von Verwaltungskosten	0	0
Anteilige Joint-Venture-Aufwendungen	-461	-307
<b>Abziehen:</b>		
Abschreibungen auf als Sachanlagen gehaltene Immobilien	134	90
Erbauzinsen	0	0
<b>EPRA-Kosten (inkl. Leerstandskosten) (A)</b>	<b>-41.500</b>	<b>-30.727</b>
Leerstandskosten	7.950	4.689
<b>EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten) (B)</b>	<b>-33.550</b>	<b>-26.038</b>
Mieterlöse abzüglich Erbbauzinsen	202.663	115.337
Abzüglich: Gebühren und Umlagen, die im Umsatz enthalten sind	-3.623	424
Zuzüglich: Anteil an Joint Ventures	2.478	2.044
<b>Mieteinnahmen (C)</b>	<b>201.518</b>	<b>117.805</b>
<b>EPRA-Kostenquote (in %) (inkl. Leerstandskosten) (A / C)</b>	<b>20,6</b>	<b>26,1</b>
<b>EPRA-Kostenquote (in %) (exkl. Leerstandskosten) (B / C)</b>	<b>16,6</b>	<b>22,1</b>
davon:		
<b>Verwaltungskosten (in %)</b>	<b>8,9</b>	<b>15,2</b>
<b>Grundstücksbetriebskosten (in %)</b>	<b>7,7</b>	<b>6,9</b>

Tabelle 9

## INTERNE RENDITE (VOR FREMDKAPITALEINSATZ) 2006–2017

Adresse	Stadt	Region	Kaufdatum	Verkaufsdatum	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Brutto- kaufpreis <sup>1)</sup> (in TEUR)	Erzielte Miete <sup>2)</sup> (in TEUR)	Investitionen (in TEUR)	Verkaufserlös (in TEUR)	Gesamter Überschuss (in TEUR)	Interne Rendite (in %)
Zellescher Weg 18–25 a	Dresden	Sonstige	01.04.2006	31.01.2017	6.539	8.576	7.977	212	10.500	9.689	11,0
Feldstraße 16	Weiterstadt	Rhein-Main	01.11.2015	31.12.2016	14.200	6.700	385	33	7.350	1.002	15,1
Gutenbergstraße 1	Ismaning	München	01.11.2015	31.12.2016	12.200	12.800	917	465	14.100	1.752	13,9
Oskar-Messter-Straße 22 a–24 a	Ismaning	München	01.11.2015	31.12.2016	12.400	16.700	1.445	8	18.400	3.137	19,0
Nägelsbachstraße 26	Erlangen	Sonstige	01.11.2015	31.12.2016	11.600	18.500	1.526	949	11.200	–6.722	–36,8
Lina-Ammon-Straße 19	Nürnberg	Sonstige	01.11.2015	31.12.2016	11.200	15.100	1.191	0	15.100	1.191	8,0
Richard-Wagner-Platz 1	Nürnberg	Sonstige	01.11.2015	31.12.2016	6.800	14.400	1.106	221	17.000	3.485	24,5
Bahnhofstraße 1–5	Heilbronn	Stuttgart	01.11.2015	30.11.2016	14.700	28.400	2.224	654	33.650	6.820	24,3
An den Treptowers 3	Berlin	Berlin	01.11.2015	30.09.2016	85.400	209.300	12.188	965	228.431	30.354	14,7
Ludwig-Erhard-Straße 49	Leipzig	Sonstige	01.04.2006	30.09.2016	6.290	10.307	7.746	267	9.450	6.622	6,9
Taunusstraße 34–36	München	München	01.11.2015	31.08.2016	11.200	26.400	1.404	28	26.830	1.806	6,9
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	Hamburg	01.01.2007	30.06.2016	3.156	5.671	3.026	226	5.920	3.049	6,4
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	Rhein-Ruhr	01.10.2007	31.12.2016	7.042	7.791	434	73	4.200	–2.805	–6,1
Landshuter Allee 174	München	München	05.06.2007	30.06.2016	7.151	11.342	3.071	1.849	14.000	3.881	4,3
Hofmannstraße 51	München	München	01.04.2007	30.06.2016	22.151	41.764	21.009	782	44.987	23.450	6,2
Dieselstraße 18	Ditzingen	Stuttgart	01.04.2007	25.06.2016	9.639	3.100	0	8.986	13.395	1.309	34,1
Emil-von-Behring-Straße 2	Frankfurt	Rhein-Main	01.04.2007	31.12.2015	9.308	15.370	9.254	3.696	12.800	2.988	2,9
Arnulfstraße 150	München	München	01.04.2006	31.12.2015	5.871	16.258	8.074	138	16.500	8.177	6,6
Halberstädter Straße 17	Magdeburg	Sonstige	01.04.2006	30.11.2015	7.527	10.417	5.089	304	6.200	568	0,8
Siemensstraße 31–33	Ditzingen	Stuttgart	01.04.2007	01.11.2015	15.051	28.620	12.097	900	22.300	4.878	2,5
Englische Planke 2	Hamburg	Hamburg	01.04.2011	31.12.2014	4.623	12.065	2.804	431	15.530	5.838	15,2
Hamburger Straße 43–49	Hamburg	Hamburg	28.12.2006	30.11.2014	21.777	36.010	18.227	401	41.662	23.478	9,1
Spitzweidenweg 107	Jena	Sonstige	03.03.2008	31.10.2014	2.880	1.993	1.064	106	1.415	380	3,7
Ernstthaldestraße 17	Stuttgart	Stuttgart	03.03.2008	31.05.2014	2.472	2.714	1.663	662	3.300	1.587	10,0
Max-Brauer-Allee 41–43	Hamburg	Hamburg	01.06.2008	31.03.2014	3.226	4.569	1.665	852	6.150	2.395	7,2
Joliot-Curie-Platz 29–30	Halle	Sonstige	02.05.2008	31.12.2013	1.080	1.325	475	19	610	–259	–5,3
Bornbarch 2–12	Norderstedt	Hamburg	01.05.2012	31.12.2013	12.351	6.466	1.357	660	10.320	4.552	68,8
Johannesstraße 164–165	Erfurt	Sonstige	01.04.2006	31.10.2013	5.846	8.127	3.791	187	5.850	1.328	2,7
Am Roten Berg 5	Erfurt	Sonstige	03.03.2008	31.07.2013	5.284	2.756	791	35	1.060	–940	–9,7
Schweinfurter Straße 4	Würzburg	Sonstige	01.01.2007	30.06.2013	5.076	7.950	2.875	161	4.530	–706	–1,9
Helene-Lange-Straße 6/7	Potsdam	Sonstige	01.04.2006	30.06.2013	3.292	6.866	2.705	232	5.700	1.307	3,0
Kanalstraße 44	Hamburg	Hamburg	03.03.2008	31.05.2013	8.094	10.854	4.624	488	15.000	8.281	14,3
Lothar-Streit-Straße 10b	Zwickau	Sonstige	01.04.2006	23.05.2013	1.034	1.583	599	30	350	–665	–11,6
Benrather Schlossallee 29–33	Düsseldorf	Rhein-Ruhr	01.04.2008	01.02.2013	4.941	8.684	2.614	510	7.620	1.040	2,7
Zwinglestraße 11/13	Dresden	Sonstige	03.03.2008	31.12.2012	2.924	1.982	725	31	2.640	1.352	15,4
Schopenstehl 24	Hamburg	Hamburg	01.08.2009	30.06.2012	2.122	3.509	498	999	5.040	1.031	8,0
Am Gräseln 12	Nürnberg	Sonstige	01.04.2006	31.03.2012	2.708	3.769	1.344	71	3.400	904	4,3
Poststraße 11	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.03.2012	7.356	36.302	5.211	30.100	120.839	59.648	17,0
Bertha-von-Suttner-Platz 17	Bonn	Rhein-Ruhr	01.04.2006	30.09.2011	1.388	1.624	990	50	2.100	1.416	16,7
Kümmellstraße 5–7	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	09.11.2010	15.666	26.325	6.094	305	25.279	4.744	4,6
Lenhartzstraße 28	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	09.11.2010	1.131	1.788	466	23	4.221	2.875	28,8

<sup>1)</sup> Inkl. 6 % Transaktionskosten.<sup>2)</sup> Inkl. 5 % Grundstücksbetriebskosten.

## INTERNE RENDITE (VOR FREMDKAPITALEINSATZ) 2006–2017

Adresse	Stadt	Region	Kaufdatum	Verkaufsdatum	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	Brutto- kaufpreis <sup>1)</sup> (in TEUR)	Erzielte Miete <sup>2)</sup> (in TEUR)	Investitionen (in TEUR)	Verkaufserlös (in TEUR)	Gesamter Überschuss (in TEUR)	Interne Rendite (in %)
Schloßstraße 60	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	22.09.2010	11.945	15.141	4.009	200	17.001	5.669	9,1
Steckelhörn 12	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	22.09.2010	14.720	36.616	7.797	390	35.200	5.992	4,2
Gänsemarkt 36	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	31.03.2010	20.900	66.341	12.889	644	68.700	14.603	5,5
Gorch-Fock-Wall 15, 17	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	31.03.2010	7.700	16.013	3.368	168	15.500	2.686	4,3
Eserwallstraße 1–3	Augsburg	Sonstige	01.04.2006	31.12.2009	5.564	10.583	2.510	126	10.556	2.358	7,7
Rheinstraße 23	Darmstadt	Rhein-Main	01.04.2006	31.12.2009	2.696	5.060	1.132	57	4.197	212	1,5
Mecumstraße 10	Düsseldorf	Rhein-Ruhr	01.04.2006	31.12.2009	8.638	21.452	4.377	219	18.128	834	1,4
Vahrenwalder Straße 133	Hannover	Sonstige	01.04.2006	31.12.2009	7.142	16.869	3.529	176	18.587	5.071	10,2
Bonner Straße 351/351 a	Köln	Rhein-Ruhr	01.04.2006	31.12.2009	10.907	23.192	5.259	263	21.736	3.541	5,4
Steubenstraße 72–74	Mannheim	Rhein-Main	01.04.2006	31.12.2009	4.070	7.898	1.896	95	7.844	1.748	7,6
Regensburger Straße 223–231	Nürnberg	Sonstige	01.04.2006	31.12.2009	8.938	15.489	3.582	179	14.877	2.791	6,3
Poststraße 51	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	07.10.2009	1.681	7.347	1.283	64	6.500	372	1,8
Eppendorfer Landstraße 59	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.09.2009	3.293	7.423	1.228	61	6.622	365	1,7
Ottenser Marktplatz 10/12	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.09.2009	934	2.687	470	24	2.375	134	1,8
Marburger Straße 10	Berlin	Berlin	01.04.2008	29.09.2009	6.219	13.155	1.350	37	12.950	1.108	3,9
Gorch-Fock-Wall 11	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.06.2009	8.693	20.405	2.886	144	19.600	1.936	3,3
Nikolaistraße 16	Leipzig	Sonstige	01.01.2007	30.11.2008	1.191	2.438	363	18	2.000	-93	-2,0
Düsternstraße 10	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	31.10.2008	2.156	4.463	583	29	4.950	1.040	11,6
Osterbekstraße 96	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.09.2008	7.393	10.067	1.126	56	11.000	2.003	9,9
Richard-Strauß-Allee 10–14 a	Wuppertal	Rhein-Ruhr	01.04.2006	13.07.2007	1.258	1.394	139	7	1.545	284	21,3
Schellenbecker Straße 15–21	Wuppertal	Rhein-Ruhr	01.04.2006	13.07.2007	1.854	1.944	177	9	2.155	379	20,5
<b>Gesamt</b>					<b>532.590</b>	<b>1.000.753</b>	<b>220.703</b>	<b>59.974</b>	<b>1.117.376</b>	<b>277.352</b>	<b>7,3</b>

<sup>1)</sup> Inkl. 6 % Transaktionskosten.

<sup>2)</sup> Inkl. 5 % Grundstücksbetriebskosten.

Disclaimer: Die Daten in der Tabelle können von den Daten der IFRS-Rechnungslegung abweichen.

# GLOSSAR

<b>AFFO</b>	Der 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 Entwicklungsprojekte</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>

# IMPRESSUM

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.

## Bildnachweis

Annika Feuss

## Design & Layout

Teresa Henkel

## Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

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

E rdibbern@alstria.de

<https://www.alstria.de/investoren>

## Soziale Netzwerke



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

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

[www.facebook.com/alstriareit](http://www.facebook.com/alstriareit)

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

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



ClimatePartner<sup>o</sup>  
**klimanutral**

Druck | ID 53533-1702-1004