

---

**Pflichtveröffentlichung**  
**nach §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG)**

Aktionäre der DO Deutsche Office AG, insbesondere Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, sollten die in Ziffer 1 dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben besonders beachten.

---

## **ANGEBOTSUNTERLAGE**

### **Freiwilliges Öffentliches Übernahmeangebot (Umtauschangebot)**

der  
**alstria office REIT-AG**  
Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg

an die Aktionäre der  
**DO Deutsche Office AG**  
Maarweg 165, 50825 Köln

zum Erwerb sämtlicher nennwertloser auf den Inhaber lautender Stückaktien  
der DO Deutsche Office AG  
durch Tausch von

**jeweils einer (1) Aktie der DO Deutsche Office AG  
gegen 0,381 Aktien der alstria office REIT-AG**

#### **Annahmefrist:**

**21. August 2015 bis 2. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit)**

#### **Weitere Annahmefrist:**

**8. Oktober 2015 bis 21. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit)**

Deutsche Office-Aktien:	ISIN DE000PRME020
Eingereichte Deutsche Office-Aktien:	ISIN DE000PRME038
alstria-Angebotsaktien:	ISIN DE000A0LD2U1
Aktienteilrechte der alstria-Angebotsaktien:	ISIN DE000A1613F5

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland.....	6
1.1	Abwicklung des Übernahmeangebots nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes.....	6
1.2	Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots.....	7
1.3	Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin.....	7
1.4	Veröffentlichung der Angebotsunterlage.....	7
1.5	Verbreitung der Angebotsunterlage.....	7
1.6	Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland.....	8
2.	Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben .....	9
2.1	Allgemeines .....	9
2.2	Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben.....	9
2.3	Zukunftsgerichtete Aussagen.....	10
2.4	Keine Aktualisierung .....	10
3.	Zusammenfassung des Übernahmeangebots .....	10
4.	Übernahmeangebot.....	15
4.1	Gegenstand.....	15
4.2	Annahmefrist .....	15
4.3	Verlängerung der Annahmefrist .....	16
4.4	Weitere Annahmefrist nach § 16 Abs. 2 WpÜG .....	16
5.	Beschreibung der Bieterin .....	17
5.1	Grundlagen.....	17
5.2	Grundkapital und Kapitalerhöhungen.....	17
5.3	Geschäftstätigkeit der alstria.....	22
5.4	Organe.....	24
5.5	Aktionärsstruktur der Bieterin .....	24
5.6	Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen.....	25
5.7	Von der Bieterin, den mit ihr gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen gehaltene Deutsche Office-Aktien und diesen zuzurechnende Stimmrechte .....	26
5.8	Angaben zu Wertpapiergeschäften .....	26
6.	Beschreibung der Zielgesellschaft.....	29
6.1	Grundlagen.....	29
6.2	Grundkapital und Kapitalerhöhungen.....	30
6.3	Geschäftstätigkeit der Deutsche Office.....	32
6.4	Organe.....	33
6.5	Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft.....	34
6.6	Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen .....	34
6.7	Hinweis auf die Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft .....	34
7.	Hintergrund des Übernahmeangebots .....	34
7.1	Wirtschaftliche und strategische Hintergründe.....	34
7.2	Erlangung der Kontrolle über die Zielgesellschaft durch die Bieterin .....	38
8.	Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin .....	38

8.1	Künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin, Verwendung des Vermögens und künftige Verpflichtungen der Zielgesellschaft und der Bieterin.....	38
8.2	Auswirkungen auf Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft und der Bieterin .....	39
8.3	Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Zielgesellschaft und der Bieterin .....	40
8.4	Sitz der Zielgesellschaft und der Bieterin, Standort wesentlicher Unternehmensteile .....	41
8.5	Verschmelzung der Zielgesellschaft auf die Bieterin oder Umwandlung der Zielgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft; Squeeze-Out.....	41
9.	Gegenleistung.....	42
9.1	Mindestgegenleistung .....	42
9.2	Angeborene Gegenleistung .....	44
9.3	Festsetzung der Gegenleistung .....	44
9.4	Angemessenheit der Gegenleistung.....	49
9.5	Keine Anwendbarkeit von § 33b WpÜG.....	50
10.	Behördliche Genehmigungen und Verfahren.....	50
10.1	Kartellrechtliche Verfahren .....	50
10.2	Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage .....	50
11.	Voraussetzung für den Vollzug des Angebots .....	50
11.1	Vollzugsbedingungen .....	50
11.2	Unabhängiger Gutachter .....	53
11.3	Verzicht auf Vollzugsbedingungen.....	53
11.4	Nichteintritt von Vollzugsbedingungen.....	53
11.5	Veröffentlichungen .....	54
12.	Annahme und Abwicklung des Übernahmeangebots.....	54
12.1	Abwicklungsstelle und Umtauschtreuhand.....	54
12.2	Annahmeerklärung und Umbuchung.....	54
12.3	Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Angebots.....	55
12.4	Annahme in der Weiteren Annahmefrist .....	57
12.5	Abwicklung des Angebots .....	57
12.6	Rechtsfolgen der Annahme.....	60
12.7	Börsenhandel mit Eingereichten Deutsche Office-Aktien.....	61
12.8	Rückabwicklung bei Nichteintritt der Bedingungen, von der die Wirksamkeit des Angebots abhängt .....	61
12.9	Rücktrittsrecht von Deutsche Office-Aktionären, die das Angebot annehmen .....	62
12.10	Kosten für Deutsche Office-Aktionäre, die das Angebot annehmen .....	62
13.	Sicherstellung der Gegenleistung .....	62
13.1	Finanzierungsbedarf.....	62
13.2	Finanzierungsmaßnahmen .....	62
14.	Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria und der Bieterin .....	63
14.1	Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria (Konzernabschluss).....	64
14.2	Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin (Einzelabschluss) .....	67
14.3	Dividendenerwartung.....	70
15.	Hinweise für Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Übernahmeangebot nicht annehmen .....	71

15.1	Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der Deutsche Office-Aktie .....	71
15.2	Möglicher Segmentwechsel oder Delisting .....	71
15.3	Squeeze-Out .....	72
15.4	Mögliche qualifizierte Mehrheit der Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft .....	72
15.5	Andienungsrecht der Deutsche Office-Aktionäre nach § 39c WpÜG .....	73
16.	Rücktrittsrechte .....	73
16.1	Rücktrittsrechte nach dem WpÜG .....	73
16.2	Ausübung der Rücktrittsrechte .....	74
17.	Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Zielgesellschaft .....	74
18.	Ergebnisse des Übernahmeangebots und sonstige Veröffentlichungen .....	75
19.	Steuerlicher Hinweis .....	76
19.1	Besteuerung in Deutschland .....	76
19.2	Bundeseinkommensteuer in den Vereinigten Staaten von Amerika .....	76
20.	Anwendbares Recht, Gerichtsstand .....	78
21.	Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage .....	78
22.	Unterschriften .....	79
Anhang 1	Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen (Tochterunternehmen der alstria office REIT-AG)	
Anhang 2	Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen	
Anhang 3	Angaben nach § 2 Nr. 2 der WpÜG-Angebotsverordnung in Verbindung mit § 7 des Wertpapierprospektgesetzes sowie der Verordnung (EG) 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 in der jeweils gültigen Fassung, zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahme von Angaben in Form eines Verweises und Veröffentlichung solcher Prospekte sowie die Verbreitung von Werbung	

## DEFINITIONEN

Abwertung .....	33	ISIN .....	11
Abwicklungsstelle .....	7	KG-Anwachsungen .....	27
alstria .....	6	Lieferverpflichtung .....	62
alstria-Aktien .....	17	Mehrheitsaktionäre .....	26
alstria-Angebotsaktien .....	18	Mindestannahmequote .....	51
Änderungsvereinbarung .....	28	NAV .....	45
Angebot .....	6	Oaktree-Gruppe .....	26
Angebotsgegenleistung .....	15	Option .....	27
Angediente Deutsche Office-Aktien .....	73	Optionsgegenleistung .....	28
Annahmeerklärung .....	54	Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen .....	18
Annahmefrist .....	15	PFIC .....	78
BaFin .....	6	Prospekt .....	6
Bankarbeitstag .....	9	Put Option .....	27
Bedingtes Kapital 2013 .....	20	Red Book .....	46
Bedingtes Kapital III .....	21	RICS .....	46
Bedingtes Kapital III 2012 .....	20	Satzungsgemäßes Grundkapital .....	17
Bedingtes Kapital III 2015 .....	20	Squeeze-Out .....	72
Bieterin .....	6	Transaktions- und Restrukturierungskosten .....	62
Call Option .....	27	Übernahmeangebot .....	6
Clearstream .....	11	Umtauschangebot .....	6
Colliers International .....	23	Umtauschtreuhänder .....	13
DCF .....	47	Umtauschtreuhänder 1 .....	13
Delisting .....	72	Umtauschtreuhänder 2 .....	13
Depotbanken .....	8	Unabhängiger Gutachter .....	53
Deutsche Office .....	6	Undertaking Agreement .....	26
Deutsche Office-Aktien .....	6	United States Securities Act von 1933 .....	9
Deutsche Office-Aktionäre .....	6	US-Aktionäre .....	9
Drei-Monats-Durchschnittskurs .....	43	US-Anleger .....	77
Eingereichte Deutsche Office-Aktien .....	54	Verfallstag .....	28
Ergebnisbekanntmachung .....	75	Verkaufserlöse .....	59
Erläuternde Finanzinformationen .....	63	Vollzug .....	27
EU-ProspektVO .....	6	Vollzugsbedingungen .....	51
FFO .....	23	WAULT .....	23
Freie alstria-Angebotsaktien .....	28	Weitere Annahmefrist .....	16
Genehmigtes Kapital 2014 .....	18	Wesentliche Verschlechterung .....	51
Genehmigtes Kapital 2015 .....	19	Wesentlicher Compliance-Verstoß .....	52
GrEStG .....	27	WpHG .....	12
GWB .....	50	WpPG .....	6
IAS 34 .....	64	WpÜG .....	6
IAS 40 .....	45	WpÜGAngebV .....	6
IFRS .....	23	Zielgesellschaft .....	6
IFRS 13 .....	45	Zurückbehaltene Deutsche Office-Aktien .....	27
IFRS NAV .....	23		

# 1. **Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland**

## 1.1 **Abwicklung des Übernahmeangebots nach den Vorschriften des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes**

Diese Angebotsunterlage beschreibt das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Umtauschangebots (das "**Übernahmeangebot**", das "**Umtauschangebot**" oder das "**Angebot**") der alstria office REIT-AG mit Sitz in Hamburg, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99204 (die "**Bieterin**" oder gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften "**alstria**") an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG mit Sitz in Köln, Deutschland eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 67370 (die "**Zielgesellschaft**" oder gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften "**Deutsche Office**") nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz ("**WpÜG**").

Das Übernahmeangebot bezieht sich auf den Erwerb sämtlicher nennwertloser auf den Inhaber lautender Stückaktien der Zielgesellschaft (die "**Deutsche Office-Aktien**") und ist an alle Aktionäre der Zielgesellschaft (die "**Deutsche Office-Aktionäre**") gerichtet.

Das Angebot wird ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland durchgeführt, insbesondere nach dem WpÜG und der Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots ("**WpÜGAngebV**").

Ein öffentliches Angebot nach einem anderen Recht (insbesondere dem der USA) als dem Recht der Bundesrepublik Deutschland führt die Bieterin mit diesem Angebot nicht durch. Die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wurde ausschließlich durch die deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") am 21. August 2015 gestattet. Folglich sind keine Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Gestattungen der Angebotsunterlage und/oder des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland beantragt, veranlasst oder gewährt worden. Deutsche Office-Aktionäre können also auf die Anwendung ausländischer Bestimmungen zum Schutz von Anlegern nicht vertrauen. Jeder Vertrag, der infolge der Annahme des Übernahmeangebots mit der Bieterin zustande kommt, unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland und ist ausschließlich in Übereinstimmung mit diesem Recht auszulegen.

Anhang 3 ("**Prospekt**") enthält Angaben nach § 2 Nr. 2 WpÜGAngebV in Verbindung mit § 7 des Wertpapierprospektgesetzes ("**WpPG**") und der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rats betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahme von Angaben in Form eines Verweises und die Veröffentlichung solcher Prospekte sowie die Verbreitung von Werbung ("**EU-ProspektVO**"). Anhang 3 ist Bestandteil dieser Angebotsunterlage und sollte zusammen mit dem Hauptteil gelesen werden.

Mit Ausnahme von Anhang 1 (Liste der mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen (Tochterunternehmen der alstria office REIT-AG)), Anhang 2 (Liste der mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnden Personen) und Anhang 3 (Prospekt) existieren keine weiteren Dokumente, die Bestandteil dieser Angebotsunterlage sind.

Die Bieterin und für die Bieterin handelnde Personen können außerhalb des Übernahmeangebots vor, während oder nach Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) unmittelbar oder mittelbar Deutsche Office-Aktien erwerben bzw. entsprechende Vereinbarungen abschließen. Dies gilt allerdings nur, wenn diese Erwerbe oder Erwerbsvereinbarungen mit dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere dem WpÜG, sowie sonstigem anwendbaren Recht in Einklang stehen. Dies gilt in gleicher Weise für

andere Wertpapiere, die ein unmittelbares Wandlungs- oder Umtauschrecht in oder ein Optionsrecht auf Deutsche Office-Aktien gewähren.

Soweit die Bieterin Deutsche Office-Aktien während der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert), aber außerhalb des Angebots, erwirbt, werden diese Transaktionen unter Angabe der Anzahl der erworbenen oder der zu erwerbenden Deutsche Office-Aktien sowie der gewährten oder vereinbarten Gegenleistung nach den anwendbaren Rechtsvorschriften, insbesondere § 23 Abs. 2 WpÜG i.V.m. § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG, im Internet unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen*, im Bundesanzeiger und in Form einer englischsprachigen Pressemitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem in den ausländischen Rechtsordnungen, in denen dies erforderlich ist, unverzüglich veröffentlicht.

## **1.2 Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots**

Die Bieterin hat am 16. Juni 2015 ihre Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG veröffentlicht. Die genannte Veröffentlichung der Bieterin ist im Internet unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* abrufbar.

## **1.3 Prüfung der Angebotsunterlage durch die BaFin**

Die BaFin hat diese Angebotsunterlage in deutscher Sprache geprüft und ihre Veröffentlichung am 21. August 2015 gestattet. Es gibt keine weiteren Dokumente, die Bestandteil des Angebots sind. Dieses Übernahmeangebot wird wie beschrieben ausschließlich nach den Gesetzen der Bundesrepublik Deutschland unterbreitet. Registrierungen, Zulassungen oder Gestattungen dieser Angebotsunterlage und/oder dieses Übernahmeangebots nach einem anderen Recht als dem Recht der Bundesrepublik Deutschland sind bislang weder erfolgt noch beabsichtigt.

## **1.4 Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Die Bieterin hat diese Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 21. August 2015 durch (i) Bekanntgabe im Internet auf Deutsch unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* sowie (ii) Bereithaltung zum kostenlosen Versand durch UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main, Telefax: +49 69 21798896 (die "**Abwicklungsstelle**") an interessierte Deutsche Office-Aktionäre veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage durch die Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, hat die Bieterin am 21. August 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Eine unverbindliche englische Übersetzung der Angebotsunterlage (i) ist unter [www.alstria.com](http://www.alstria.com) unter der Rubrik *Investors – Transactions* erhältlich und (ii) wird zudem von der Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand bereitgehalten.

## **1.5 Verbreitung der Angebotsunterlage**

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland werden weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG oder deren Tochterunternehmen die öffentliche Vermarktung des Übernahmeangebots betreiben oder anderweitig veranlassen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage oder anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann grundsätzlich auch zur Anwendung von Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als derjenigen der Bundesrepublik Deutschland führen. Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung und Verbreitung der Angebotsunterlage kann in diesen anderen

Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen unterliegen. Die Angebotsunterlage sowie andere im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot stehende Unterlagen dürfen daher durch Dritte nicht in Länder versandt oder dort veröffentlicht, verbreitet oder verteilt werden, wenn und soweit eine solche Versendung, Veröffentlichung, Verbreitung oder Verteilung gegen anwendbare Rechtsvorschriften verstoßen würde oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Gestattung oder der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig ist und diese nicht vorliegen.

Die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage sowie anderer mit dem Übernahmeangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland durch Dritte hat die Bieterin nicht gestattet. Die Bieterin, die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG sowie deren Tochterunternehmen sind weder verpflichtet dafür zu sorgen, noch übernehmen sie die Haftung dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Bieterin stellt die Angebotsunterlage den jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen, bei denen Deutsche Office-Aktien verwahrt sind (die "**Depotbanken**"), auf Anfrage zum Versand an Deutsche Office-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum zur Verfügung.

Die Depotbanken dürfen die Angebotsunterlage nur anderweitig veröffentlichen, versenden, verteilen oder verbreiten, wenn dies in Übereinstimmung mit allen anwendbaren in- und ausländischen Rechtsvorschriften erfolgt.

Weder die Bieterin noch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG noch deren Tochterunternehmen sind in irgendeiner Weise verantwortlich für die Vereinbarkeit einer solchen Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung der Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils dort geltenden Rechtsvorschriften.

## **1.6 Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland**

Das Übernahmeangebot kann von allen in- und ausländischen Deutsche Office-Aktionären (einschließlich solchen mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum) nach Maßgabe der Angebotsunterlage und den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften angenommen werden.

Die Annahme des Übernahmeangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann weiteren rechtlichen Beschränkungen unterliegen.

Deutsche Office-Aktionäre, die die Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland erhalten und/oder das Übernahmeangebot annehmen möchten und dem Anwendungsbereich anderer kapitalmarktrechtlicher Vorschriften als derjenigen der Bundesrepublik Deutschland unterliegen, sollten sich über die im Einzelfall jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften und die sich daraus ergebenden Beschränkungen und Anforderungen erkundigen und diese einhalten.

Die Bieterin und die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG übernehmen keine Gewähr dafür, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Jede Haftung der Bieterin, der mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG und deren Tochterunternehmen im Falle der Nichteinhaltung



ausländischer Vorschriften durch Dritte wird – soweit nicht gesetzlich zwingend vorgesehen – ausdrücklich ausgeschlossen.

Diese Angebotsunterlage stellt kein Angebot von Wertpapieren zum Verkauf in den Vereinigten Staaten von Amerika dar. Die alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) wurden nicht und werden nicht nach den Vorschriften des *United States Securities Act* von 1933 in der geltenden Fassung ("**United States Securities Act von 1933**") oder gemäß den wertpapierrechtlichen Vorschriften eines Bundesstaats, Bezirks oder einer sonstigen Jurisdiktion innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) dürfen Deutsche Office-Aktionären in den Vereinigten Staaten von Amerika (die "**US-Aktionäre**") sowie Vertretern, Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten eines US-Aktionärs handelnden Personen direkt oder indirekt weder angeboten noch an sie veräußert oder geliefert werden, außer im Rahmen einer einschlägigen Ausnahme von den Registrierungspflichten nach dem *United States Securities Act* von 1933 oder eines Rechtsgeschäfts, auf das diese Registrierungspflichten nach dem *United States Securities Act* von 1933 keine Anwendung finden. Sofern die alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) nicht nach der alleinigen Einschätzung der Bieterin einem US-Aktionär sowie Vertretern, Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten eines US-Aktionärs handelnden Personen im Rahmen einer einschlägigen Ausnahme von den Registrierungspflichten nach dem *United States Securities Act* von 1933 oder eines Rechtsgeschäfts, auf das diese Registrierungspflichten nach dem *United States Securities Act* von 1933 keine Anwendung finden, angeboten oder an sie übertragen oder geliefert werden dürfen, erhält dieser US-Aktionär, der wirksam dieses Übernahmeangebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) gemäß dem unter Ziffer 12.5.3 näher beschriebenen Verfahren.

Der Erhalt der Gegenleistung im Rahmen des Übernahmeangebots durch einen US-Anleger (wie unter Ziffer 19.2 definiert) stellt für die Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer ein steuerpflichtiges Rechtsgeschäft dar und kann auch nach den in den Vereinigten Staaten von Amerika anwendbaren bundesstaatlichen oder lokalen Steuergesetzen sowie ausländischen und sonstigen Steuergesetzen steuerpflichtig sein. Jedem US-Anleger (wie unter Ziffer 19.2 definiert) wird empfohlen, frühzeitig einen unabhängigen Fachberater hinsichtlich der steuerlichen Folgen der Annahme des Übernahmeangebots zu Rate zu ziehen. Weitere Angaben sind dem Abschnitt "*Bundeseinkommensteuer in den Vereinigten Staaten von Amerika*" unter Ziffer 19.2 zu entnehmen.

## **2. Hinweise zu den in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben**

### **2.1 Allgemeines**

Zeitangaben in der Angebotsunterlage werden, soweit nicht anders angegeben, in mitteleuropäischer Zeit gemacht. Verweise auf einen Bankarbeitstag ("**Bankarbeitstag**") beziehen sich auf einen Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.

### **2.2 Stand und Quellen der in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben**

Sofern nicht ausdrücklich anders vermerkt, beruhen alle Angaben und Aussagen über Absichten und alle sonstigen Informationen in dieser Angebotsunterlage auf dem Kenntnisstand oder den Absichten der Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben zur Zielgesellschaft und zur Deutsche Office stammen aus öffentlich zugänglichen Informationsquellen (wie z.B. veröffentlichten Geschäftsberichten, Jahresabschlüssen, Wertpapierprospekten, Presseerklärungen, Analystenpräsentationen), insbesondere aus den Zwischenberichten der Zielgesellschaft für den am 31. März 2015 endenden

Dreimonatszeitraum sowie den am 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum. Sämtliche Informationen wurden nicht gesondert von der Bieterin verifiziert.

### **2.3 Zukunftsgerichtete Aussagen**

Die Angebotsunterlage enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen stellen keine Tatsachen dar und sind durch Worte wie "erwarten", "glauben", "schätzen", "beabsichtigen", "anstreben", "davon ausgehen" oder ähnliche Wörter gekennzeichnet. Diese Aussagen bringen Absichten, Ansichten oder gegenwärtige Erwartungen der Bieterin, der mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG sowie deren Tochterunternehmen im Hinblick auf mögliche zukünftige Ereignisse zum Ausdruck, z.B. hinsichtlich der möglichen Folgen des Übernahmeangebots für die Zielgesellschaft und die Deutsche Office-Aktionäre oder zukünftige Finanzergebnisse der Zielgesellschaft.

Solche in die Zukunft gerichtete Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Planungen, Schätzungen und Prognosen, die die Bieterin, die mit ihr im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen nach bestem Wissen vorgenommen haben, treffen aber keine Aussage über ihre zukünftige Richtigkeit. In die Zukunft gerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Ungewissheiten, die meist nur schwer vorherzusagen sind und regelmäßig nicht im Einflussbereich der Bieterin, der mit ihr im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen liegen. Die in der Angebotsunterlage enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen können sich als unzutreffend herausstellen und zukünftige Ereignisse und Entwicklungen könnten von den in der Angebotsunterlage enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen erheblich abweichen.

Es ist möglich, dass die Bieterin ihre in dieser Angebotsunterlage geäußerten Absichten und Einschätzungen nach Veröffentlichungen der Angebotsunterlage, vorbehaltlich bestehender vertraglicher Vereinbarungen, ändert.

### **2.4 Keine Aktualisierung**

Die Bieterin weist darauf hin, dass sie diese Angebotsunterlage nur aktualisieren wird, soweit sie dazu nach dem WpÜG verpflichtet ist.

## **3. Zusammenfassung des Übernahmeangebots**

Die nachfolgende Zusammenfassung enthält einen Überblick über ausgewählte in dieser Angebotsunterlage enthaltene Angaben. Sie wird durch die an anderer Stelle in dieser Angebotsunterlage wiedergegebenen Informationen und Angaben ergänzt und ist im Zusammenhang mit diesen zu lesen. Diese Zusammenfassung enthält somit nicht alle Informationen, die für Deutsche Office-Aktionäre relevant sein können. Deutsche Office-Aktionäre sollten daher die gesamte Angebotsunterlage aufmerksam lesen.

Deutsche Office-Aktionäre, insbesondere Deutsche Office-Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, sollten die Hinweise in Ziffer 1 dieser Angebotsunterlage "*Allgemeine Hinweise zur Abwicklung des Übernahmeangebots, insbesondere für Aktionäre mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland*" besonders beachten.

<b>Bieterin</b>	alstria office REIT-AG, Bäckerbreitergang 75, D-20355 Hamburg
<b>Zielgesellschaft</b>	DO Deutsche Office AG, Maarweg 165, D-50825 Köln
<b>Gegenstand des Übernahmeangebots</b>	Erwerb aller auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Zielgesellschaft mit der International Securities Identification Number ("ISIN") DE000PRME020, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Zielgesellschaft von EUR 1,00 und jeweils einschließlich Gewinnanteilsberechtigung sowie sämtlicher Nebenrechte zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots.
<b>Angebotsgegenleistung</b>	0,381 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Bieterin mit der ISIN DE000A0LD2U1 mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie und mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2015 gegen eine Deutsche Office-Aktie. Die als Gegenleistung angebotenen alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) werden im Wege der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) geschaffen.
<b>Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen</b>	Bis zu 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien werden im Rahmen der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) in die Bieterin eingebracht, um so die als Gegenleistung an die Deutsche Office-Aktionäre zu übertragenden alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) zu schaffen.
<b>Annahme</b>	<p>Die Annahme des Angebots ist schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank bis zum Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) zu erklären. Sie wird mit fristgerechter Umbuchung der innerhalb der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) eingereichten Deutsche Office-Aktien in die ISIN DE000PRME038 (WKN PRM E03) bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, D-65760 Eschborn, mit Sitz in Frankfurt am Main ("<b>Clearstream</b>") wirksam.</p> <p>Ist die Annahme innerhalb der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) oder der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Deutsche Office-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) bzw. der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist.</p>
<b>Annahmefrist</b>	Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt am 21. August 2015 und endet am 2. Oktober 2015 um 24:00 Uhr

(mitteleuropäische Zeit); es kann zu einer Verlängerung dieser Frist kommen.

**Weitere Annahmefrist**

Soweit nicht eine der Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) bis zum Ende der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) endgültig ausgefallen ist (außer derjenigen betreffend die Eintragung der Durchführung der erforderlichen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen gemäß Ziffer 11.1.1) und auch nicht rechtzeitig vor Ausfall der jeweiligen Vollzugsbedingung (wie unter Ziffer 11.1 definiert) durch die Bieterin auf deren Eintritt wirksam verzichtet wurde (soweit sie verzichtbar sind), folgt auf die Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) die Weitere Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) nach § 16 Abs. 2 WpÜG.

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist nach Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage beginnt die Weitere Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) – bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG am 7. Oktober 2015 – mit Beginn des 8. Oktober 2015 und endet am 21. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit).

**Vollzugsbedingungen**

Dieses Übernahmeangebot und die mit seiner Annahme durch die Deutsche Office-Aktionäre begründeten Vereinbarungen werden nur wirksam und vollzogen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Bis spätestens fünf Bankarbeitstage nach dem Ablauf der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) ist die Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang im Handelsregister eingetragen worden.
- Bis zum Ablauf der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert):
  - ist die Mindestannahmequote (wie unter Ziffer 11.1.2 definiert) von 69,6% der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausstehenden Deutsche Office-Aktien erreicht;
  - hat die Zielgesellschaft keine Mitteilung gemäß § 15 Wertpapierhandelsgesetz ("**WpHG**") veröffentlicht bzw. hätte eine solche veröffentlichen müssen, wonach wesentliche nachteilige Auswirkungen auf wichtige Finanzkennzahlen der Zielgesellschaft eingetreten sind oder erwartungsgemäß eintreten werden;
  - ist kein wesentlicher Verstoß eines Mitglieds des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder eines Prokuristen der Zielgesellschaft gegen ihnen obliegende Compliance-Pflichten bekannt geworden;
  - hat die Zielgesellschaft keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG

veröffentlicht, in der ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals gemäß § 92 Abs. 1 AktG oder die Beantragung oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Zielgesellschaft bekannt gegeben wird.

## **Abwicklung**

Die UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, D-60306 Frankfurt am Main (der "**Umtauschtreuhänder 1**") und die UniCredit Bank AG, Arabellastraße 14, D-81925 München (der "**Umtauschtreuhänder 2**", zusammen mit dem Umtauschtreuhänder 1, die "**Umtauschtreuhänder**") werden als Umtauschtreuhänder sicherstellen, dass die im Wege der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) geschaffenen alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) in die Wertpapierdepots der das Übernahmeangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre übertragen werden. Der Umtauschtreuhänder 1 ist gleichzeitig Abwicklungsstelle.

Die Gutschrift der alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) bei den jeweiligen Depotbanken erfolgt unverzüglich, voraussichtlich nicht später als sieben Bankarbeitstage nach Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 18 definiert).

Soweit Deutsche Office-Aktionäre entsprechend dem Umtauschverhältnis Anspruch auf Teilrechte von Aktien der Bieterin haben, erhalten sie die auf die nächste ganze Zahl abgerundete Anzahl von Aktien der Bieterin. Die verbleibenden Aktienteilrechte erhalten eine separate ISIN (ISIN DE000A1613F5) und werden im Rahmen eines Zwangsumtauschs unmittelbar nach der Weiteren Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.4 definiert) verkauft. Die Erlöse aus dem Verkauf der Aktienteilrechte werden den betroffenen Aktionären in bar anteilig gutgeschrieben.

Sofern die alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) nicht nach der alleinigen Einschätzung der Bieterin einem US-Aktionär sowie Vertretern, Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten eines US-Aktionärs handelnden Personen angeboten, an sie übertragen oder geliefert werden dürfen, erhält dieser US-Aktionär, der wirksam dieses Übernahmeangebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert). Die Abwicklungsstelle wird diese alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) an der Frankfurter Wertpapierbörse zum jeweiligen Marktpreis veräußern und die Verkaufserlöse (wie unter Ziffer 12.5.3 definiert) den Konten der betreffenden US-Aktionäre dann unverzüglich über deren Depotbanken gutschreiben.

Angenommen die Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 18 definiert) erfolgt am 26. Oktober 2015 und sämtliche Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) (außer derjenigen betreffend die Eintragung der Durchführung der erforderlichen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen gemäß Ziffer 11.1.1)

sind zu diesem Zeitpunkt erfüllt, würde eine Gutschrift der alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) voraussichtlich bis zum 4. November 2015, eine Gutschrift der Verkaufserlöse (wie unter Ziffer 12.5.3 definiert) unverzüglich danach und der Erlöse aus der Spitzenregulierung bis zum 18. November 2015 erfolgen.

**Kosten der Annahme**

Die Annahme des Angebots ist für die Deutsche Office-Aktionäre, die ihre Deutsche Office-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung (wie unter Ziffer 12.2 definiert) an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Bieterin den Depotbanken eine Ausgleichszahlung, die diesen gesondert mitgeteilt wird, und eine marktübliche Depotbankenprovision umfasst.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggfs. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden Deutsche Office-Aktionären selbst zu tragen.

**Börsenhandel**

Die Bieterin wird bewirken, dass die Eingereichten Deutsche Office-Aktien (wie unter Ziffer 12.2 definiert) im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse ab dem dritten Handelstag der Frankfurter Wertpapierbörse nach Beginn der Annahmefrist (wie unter Ziffer 4.2 definiert) unter ISIN DE000PRME038 handelbar sein werden.

Der Handel mit Eingereichten Deutsche Office-Aktien (wie unter Ziffer 12.2 definiert) im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich nach Schluss des Börsenhandels am dritten Handelstag vor dem Tag der Anmeldung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) eingestellt.

**ISIN**

Deutsche Office-Aktien: ISIN DE000PRME020

Eingereichte Deutsche Office-Aktien: ISIN DE000PRME038

alstria-Angebotsaktien: ISIN DE000A0LD2U1

Aktienteilrechte: ISIN DE000A1613F5

**Veröffentlichungen**

Die Bieterin hat die Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 21. August 2015 durch (i) Bekanntgabe im Internet unter *www.alstria.de* unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* sowie (ii) Bereithaltung zum kostenlosen Versand durch die Abwicklungsstelle an interessierte Deutsche Office-Aktionäre veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage durch die

Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, hat die Bieterin am 21. August 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Eine unverbindliche englische Übersetzung der Angebotsunterlage (i) ist unter *www.alstria.com* unter der Rubrik *Investors – Transactions* erhältlich und (ii) wird zudem von der Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand bereitgehalten.

Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Übernahmeangebot werden durch Bekanntmachung unter der Internetadresse *www.alstria.de* unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* sowie, soweit gesetzlich erforderlich, im Bundesanzeiger veröffentlicht.

## 4. Übernahmeangebot

### 4.1 Gegenstand

Die Bieterin bietet hiermit allen Deutsche Office-Aktionären an, die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien samt allen zum Zeitpunkt der Abwicklung zugehörigen Rechten, insbesondere des Rechts auf Dividenden, nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zu tauschen.

Die Bieterin bietet

#### **0,381 alstria-Angebotsaktien im Tausch gegen 1 (eine) Deutsche Office-Aktie**

mit anderen Worten, die Bieterin bietet 1 (eine) alstria-Angebotsaktie (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) je gerundet 2,625 Deutsche Office-Aktien (die "**Angebotsgegenleistung**"). Sofern bei Deutsche Office-Aktionären aus der Annahme des Angebots Aktienteilrechte an alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) resultieren, werden diese kurzfristig nach Abwicklung des Angebots im Rahmen eines Zwangsumtauschs (siehe Ziffern 12.3 und 12.5.2) verwertet und den Berechtigten in bar vergütet.

Zu diesem Zweck werden die Depotbanken zusammen mit der Abwicklungsstelle die auf die alstria-Angebotsaktien (wie unter Ziffer 5.2.2 definiert) entfallenden Teilrechte nach Ablauf eines noch festzulegenden Termins zwangsweise zu ganzen Aktien zusammenlegen und über die Börse veräußern. Der Erlös wird den berechtigten Deutsche Office-Aktionären, die Deutsche Office-Aktien eingereicht haben, entsprechend der auf sie entfallenden Teilrechte ausgezahlt (siehe Ziffer 12.5.2).

### 4.2 Annahmefrist

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 21. August 2015. Sie endet am

#### **2. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäischer Zeit).**

Es kann zur Verlängerung der Frist für die Annahme des Übernahmeangebots nach Maßgabe von Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage kommen.

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots, ggf. verlängert nach Maßgabe von Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage, wird in dieser Angebotsunterlage als "**Annahmefrist**" bezeichnet.

### 4.3 Verlängerung der Annahmefrist

Die Bieterin kann nach § 21 Abs. 1 WpÜG bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist – also bei einem Ablauf der Annahmefrist am 2. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäischer Zeit), bis zum Ablauf des 1. Oktober 2015 – das Angebot ändern. Wird eine Änderung des Angebots innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der Annahmefrist veröffentlicht, verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen (§ 21 Abs. 5 WpÜG) und endet dann am 16. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit). Dies gilt auch, falls das geänderte Übernahmeangebot gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird während der Annahmefrist von einem Dritten ein konkurrierendes Angebot im Sinne von § 22 Abs. 1 WpÜG abgegeben, so bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Übernahmeangebots nach dem Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots, falls die Annahmefrist für das vorliegende Übernahmeangebot vor Ablauf der Frist für die Annahme des konkurrierenden Angebots abläuft (§ 22 Abs. 2 WpÜG). Das gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen Rechtsvorschriften verstößt.

Wird im Zusammenhang mit dem Angebot nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der Zielgesellschaft einberufen, beträgt die Annahmefrist nach § 16 Abs. 3 WpÜG zehn Wochen ab der Veröffentlichung der Angebotsunterlage. Die Annahmefrist liefere dann bis zum 30. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit).

Hinsichtlich des Rücktrittsrechts im Falle einer Änderung des Umtauschangebots oder im Falle der Abgabe eines konkurrierenden Angebots wird auf die Ausführungen unter Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

Die Bieterin wird jede Verlängerung der Annahmefrist entsprechend den Darstellungen in Ziffer 18 dieser Angebotsunterlage veröffentlichen.

### 4.4 Weitere Annahmefrist nach § 16 Abs. 2 WpÜG

Aktionäre, die das Übernahmeangebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, können es noch innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots durch die Bieterin nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG annehmen (die "**Weitere Annahmefrist**"), sofern nicht eine der Vollzugsbedingungen (wie unter Ziffer 11.1 definiert) bis zum Ende der Annahmefrist endgültig ausgefallen ist und auch nicht wirksam auf diese verzichtet wurde (soweit sie verzichtbar ist). Die Möglichkeit der Annahme des Angebots während einer weiteren Annahmefrist besteht insbesondere dann, wenn bis zum Ablauf der Annahmefrist die Vollzugsbedingung des Erreichens der Mindestannahmequote (wie unter Ziffer 11.1.2 definiert) erfüllt wird, soweit nicht auf diese verzichtet wurde. Die Mindestannahmequote (wie unter Ziffer 11.1.2 definiert) kann auch verringert werden.

Vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist nach Ziffer 4.3 dieser Angebotsunterlage beginnt die Weitere Annahmefrist – bei einer voraussichtlichen Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG am 7. Oktober 2015 – mit Beginn des 8. Oktober 2015 und endet am 21. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit). Nach Ablauf dieser Weiteren Annahmefrist kann das Angebot – vorbehaltlich des unter Ziffer 15.5 beschriebenen Andienungsrechts – nicht mehr angenommen werden.

Das Verfahren bei Annahme dieses Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist ist in Ziffer 12.4 i.V.m. den Ziffern 12.2, 12.3 und 12.5 dieser Angebotsunterlage beschrieben. Demnach ist für die fristgerechte Annahme der Deutsche Office-Aktionäre entscheidend, dass die Deutsche Office-Aktien, bezüglich derer die Deutsche Office-Aktionäre das Angebot annehmen wollen, fristgerecht in die ISIN DE000PRME038 umgebucht werden. Diese Umbuchung ist fristgerecht, wenn die



Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden ist und die Umbuchung der Deutsche Office-Aktien bei Clearstream spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist.

## 5. Beschreibung der Bieterin

### 5.1 Grundlagen

Die Bieterin ist nach ihrer Ansicht gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen eine der führenden börsennotierten Büroimmobiliengesellschaften Deutschlands. Die Bieterin ist eine *Real Estate Investment Trust* Aktiengesellschaft (REIT-AG) nach deutschem Recht mit Sitz in Hamburg, Bäckerbreitergang 75. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99204 eingetragen. Die Bieterin ist auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert.

§ 2 der Satzung der Bieterin beschreibt den Unternehmensgegenstand wie folgt:

Gegenstand des Unternehmens ist (1) Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an (a) inländischem unbeweglichen Vermögen i.S.d. REIT-Gesetzes mit Ausnahme von Bestandmietwohnimmobilien i.S.d. REIT-Gesetzes, (b) ausländischem unbeweglichen Vermögen i.S.d. REIT-Gesetzes, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, REIT-Personenvereinigung oder REIT-Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse stehen darf, und (c) anderen Vermögensgegenständen i.S.d. § 3 Abs. 7 REITG zu erwerben, zu halten, im Rahmen der Vermietung, der Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten zu verwalten und zu veräußern, sowie (2) Anteile an Immobilienpersonengesellschaften i.S.d. REIT-Gesetzes zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (3) Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften i.S.d. REIT-Gesetzes zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (4) Anteile an Auslandsobjektgesellschaften i.S.d. REIT-Gesetzes zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (5) Anteile an Kapitalgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, die persönlich haftende Gesellschafter einer Immobilienpersonengesellschaft i.S.d. REIT-Gesetzes und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind.

Die Gesellschaft ist außerdem berechtigt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet scheinen, den Gegenstand des Unternehmens zu fördern.

Die Aktien der Bieterin (die "**alstria-Aktien**") sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) zugelassen. Die Bieterin ist gegenwärtig im SDAX, in den FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series und im German REIT notiert.

## 5.2 Grundkapital und Kapitalerhöhungen

### 5.2.1 Grundkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital ("**Satzungsgemäßes Grundkapital**") der Bieterin beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 86.920.334,00 und ist eingeteilt in 86.920.334 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien im rechnerischen Wert von je EUR 1,00 des Grundkapitals. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt.

Das Satzungsgemäße Grundkapital wurde zuletzt aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 14. Mai 2014 an den Vorstand, das Grundkapital bis zum 13. Mai 2016 mit

Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 39.466.743,00 zu erhöhen ("**Genehmigtes Kapital 2014**") unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 durch die Ausgabe von 7.901.847 neuen auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien von EUR 79.018.487,00 um EUR 7.901.847,00 auf EUR 86.920.334,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Das Grundkapital wurde zudem am 26. März 2015 aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der EUR 79.400.000,00 2,75% Wandelschuldverschreibung um EUR 20.382,00 durch Ausgabe von 20.382 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien aus bedingtem Kapital erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde noch nicht in das Handelsregister eingetragen. Zudem wurden am 8. Juni 2015 weitere 96.500 Aktien aufgrund der Ausübung von in 2013 an die Mitarbeiter der Bieterin ausgegebenen Wandelgenussrechten sowie am 9. Juni 2015 weitere 59.500 Aktien aufgrund der Ausübung von in 2011 an die Mitarbeiter der Bieterin ausgegebenen Wandelgenussrechten unter Nutzung von bedingten Kapitalia durch die Bieterin ausgegeben. Auch diese Kapitalerhöhungen wurden noch nicht in das Handelsregister eingetragen. Das tatsächliche aktuelle Grundkapital der Bieterin beträgt daher EUR 87.096.716,00. Es ist in 87.096.716 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien im rechnerischen Wert von je EUR 1,00 eingeteilt.

### 5.2.2 Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot

Die Ausgabe der alstria-Angebotsaktien erfolgt auf der Grundlage eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Juli 2015. Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung wird das Satzungsgemäße Grundkapital von derzeit EUR 86.920.334,00 (ohne Berücksichtigung der in 2015 aus bedingten Kapitalia ausgegebenen Aktien) eingeteilt in 86.920.334 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 um bis zu EUR 68.781.791,00 durch Ausgabe von bis zu 68.781.791 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 (die "**alstria-Angebotsaktien**") gegen Sacheinlagen erhöht (die "**Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen**").

Die alstria-Angebotsaktien sind ab dem Beginn des Geschäftsjahres 2015 gewinnberechtigt. Nach § 6 Abs. 3 der Satzung ist der Vorstand berechtigt, bei der Ausgabe von Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG eine rückwirkende Gewinnberechtigung festzusetzen.

Das Bezugsrecht der Aktionäre der Bieterin wurde ausgeschlossen. Die alstria-Angebotsaktien werden im Rahmen eines an die Deutsche Office-Aktionäre gemäß §§ 29 ff. WpÜG zu richtenden Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots zum Erwerb aller von ihnen an der Zielgesellschaft gehaltenen Aktien im Verhältnis 0,381 alstria-Angebotsaktien für 1 (eine) Deutsche Office-Aktie ausgegeben. Das bedeutet, dass jeder Deutsche Office-Aktionär berechtigt ist, für jeweils eine zum Umtausch eingereichte Deutsche Office-Aktie 0,381 alstria-Angebotsaktien aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zu beziehen.

Die Zeichnung der alstria-Angebotsaktien erfolgt je zur Hälfte durch die UBS Deutschland AG und die UniCredit Bank AG in ihrer jeweiligen Funktion als Umtauschtreuhänder für diejenigen Deutsche Office-Aktionäre, die das Umtauschangebot angenommen haben. Dementsprechend sind die Umtauschtreuhänder zur Zeichnung der alstria-Angebotsaktien zugelassen und werden die Eingereichten Deutsche Office-Aktien (wie unter Ziffer 12.2 definiert) als Sacheinleger in die Bieterin einbringen.

Der genaue Umfang der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ist davon abhängig, inwieweit das Übernahmeangebot angenommen wird. Die endgültige Annahmequote wird nach dem Ende der Weiteren Annahmefrist veröffentlicht.

Der Vorstand beabsichtigt, bei der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen von einer Prüfung der Sacheinlage (§ 183 Abs. 3 AktG) gemäß §§ 183a, 33a AktG abzusehen.

Die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ist voraussichtlich am 28. Oktober 2015 im Handelsregister der Bieterin einzutragen. Unter der Annahme, dass die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in der vollen im Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Juli 2015 vorgesehenen Höhe durchgeführt wird, wird sich das Grundkapital auf EUR 155.702.125,00 (ohne Ausgabe von Aktien aus bedingten Kapitalia in 2015), eingeteilt in 155.702.125 (ohne Ausgabe von Aktien aus bedingten Kapitalia in 2015) auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien belaufen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen festzusetzen.

### **5.2.3 Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital 2015)**

Mit Beschluss vom 6. Mai 2015 hat die Hauptversammlung den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 5. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 39.509.243,00 zu erhöhen ("**Genehmigtes Kapital 2015**", § 5 Abs. 3 der Satzung).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht zu gewähren. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die neuen Aktien von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Nach dem Hauptversammlungsbeschluss ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für etwaige Spitzenbeträge auszuschließen. Gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung darf der Vorstand den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen (§ 5 Abs. 3 der Satzung).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenkurs der bereits börsennotierten Aktien gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet, sowie bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen. Die Summe der unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß dieser Ermächtigung ausgegebenen Aktien darf fünf vom Hundert des Grundkapitals weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung noch im Zeitpunkt ihrer Ausnutzung übersteigen (§ 5 Abs. 4 der Satzung).

Der Vorstand ist weiter ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenkurs der bereits börsennotierten Aktien gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet, sowie bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen. Die Aktien sollen im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage dem Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolien dienen. Bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen sollen die Bareinlagen der Finanzierung von Immobilien oder Immobilienportfolien dienen. Zum Nachweis sind entsprechende Beschlüsse des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorzulegen, die die Absicht der Bieterin zum Erwerb bzw. der Finanzierung der Immobilien oder Immobilienportfolien festhalten. Die Summe der unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß dieser Ermächtigung ausgegebenen Aktien darf fünf vom Hundert des Grundkapitals weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung noch im Zeitpunkt ihrer Ausnutzung übersteigen (§ 5 Abs. 4a der Satzung).

## 5.2.4 Bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital)

### *Bedingtes Kapital 2013 / Wandelanleihe 2013 – 2018*

Am 29. Mai 2013 beschloss die Hauptversammlung die Schaffung eines bedingten Kapitals, mit dem das Grundkapital der Bieterin durch die Ausgabe von bis zu 38.000.000 neuer auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um EUR 38.000.000,00 bedingt erhöht wird ("**Bedingtes Kapital 2013**"), und zwar nur insoweit, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die von der Bieterin aufgrund der von den Aktionären in derselben Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung dieser Ansprüche eingesetzt werden.

Weitere Einzelheiten zum Bedingten Kapital 2013, insbesondere der Berechtigung des Vorstands zur Gewinnberechtigung und zur Festsetzung der weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung können Anhang 3 – "*Grundkapital und Satzung*" entnommen werden.

Die Bieterin hat im Juni 2013 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 79.400.000,00 begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren, wurde zu pari begeben und wird auch zu pari zurückgezahlt. Der ursprüngliche Wandlungspreis war mit EUR 10,0710 festgesetzt, was einer Wandlungsprämie von 15% über dem Referenzaktienkurs von EUR 8,7574 entspricht.

### *Bedingtes Kapital III 2015*

Am 6. Mai 2015 beschloss die Hauptversammlung die Ergänzung der Satzung um einen neuen § 5 Abs. 6, nach dem das Grundkapital der Bieterin durch die Ausgabe von bis zu 500.000 neuen auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht ist ("**Bedingtes Kapital III 2015**"). Das Bedingte Kapital III 2015 wurde am 1. Juni 2015 im Handelsregister der Bieterin eingetragen.

Das Bedingte Kapital III 2015 dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 von der Bieterin bis zum 5. Mai 2020 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem Wandlungspreis gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Bieterin gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien der Bieterin gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

### *Bedingtes Kapital III 2012*

Am 24. April 2012 beschloss die Hauptversammlung die Ergänzung der Satzung um einen neuen § 5 Abs. 8, nach dem das Grundkapital der Bieterin durch die Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht ist ("**Bedingtes Kapital III 2012**"). Das Bedingte Kapital III 2012 wurde am 16. Mai 2012 im Handelsregister der Bieterin eingetragen. Das Bedingte Kapital III 2012 dient zur Erfüllung der Verpflichtungen der Bieterin aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, in dessen Rahmen die Bieterin bis zum 23. April 2017 gemäß der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. April 2012 Wandelgenussscheine an Mitarbeiter der Bieterin oder der Unternehmen, an denen die Bieterin mehrheitlich beteiligt ist, ausgeben kann. Einzelheiten zu dem Bedingten Kapital III 2012, insbesondere zur Höchstlaufzeit pro Zertifikat, dem Umwandlungspreis und der Durchführung

der Kapitalerhöhung sowie der Ausgabe der Zertifikate und der Wandlungspflicht können Anhang 3 – "Grundkapital und Satzung" entnommen werden.

Im Jahr 2012 gab die Bieterin 86.000 Zertifikate 2012 an ihre Mitarbeiter aus. 2013 wurden 111.800, 2014 wurden 107.250 und 2015 wurden 121.000 Zertifikate 2012 an Mitarbeiter der Bieterin ausgegeben. Zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage werden noch insgesamt 227.250 Zertifikate 2012 von den Mitarbeitern gehalten.

Bis zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wurden von den insgesamt 426.050 an die Mitarbeiter ausgegebenen Zertifikaten 2012 181.500 in auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien gewandelt. 2014 wurden 85.000 und 2015 wurden 96.500 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien ausgegeben.

### ***Bedingtes Kapital III***

Am 15. März 2007 beschloss die Hauptversammlung die Ergänzung der Satzung um einen neuen § 5 Abs. 7, nach dem das Grundkapital der Bieterin durch die Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht ist ("**Bedingtes Kapital III**"). Das Bedingte Kapital III diene zur Erfüllung der Verpflichtungen der Bieterin aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, in dessen Rahmen die Bieterin bis zum 14. März 2012 gemäß der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. März 2007 Wandelgenussscheine an Mitarbeiter der Bieterin oder der Unternehmen, an denen die Bieterin mehrheitlich beteiligt ist, ausgeben konnte. Einzelheiten zu dem Bedingten Kapital III, insbesondere zur Höchstlaufzeit pro Zertifikat, dem Umwandlungspreis und der Durchführung der Kapitalerhöhung sowie der Ausgabe der Zertifikate und der Wandlungspflicht können Anhang 3 – "Grundkapital und Satzung" entnommen werden.

Im Jahr 2007 gab die Bieterin 3.600 Zertifikate 2007 an ihre Mitarbeiter aus. Im Jahr 2008 wurden 41.000 Zertifikate 2007 ausgegeben. Im Jahr 2009 waren es 114.000, 2010 waren es 61.500 und 2011 waren es 80.000 Zertifikate 2007, die ausgegeben wurden. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Zertifikate 2007 lief am 14. März 2012 aus. Zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage werden keine Zertifikate 2007 mehr von den Mitarbeitern gehalten.

Bis zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage wurden von den insgesamt 300.100 an die Mitarbeiter ausgegebenen Zertifikaten 2007 225.000 in auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien gewandelt. 2011 wurden 103.626, 2012 wurden 59.500 und 2015 wurden weitere 59.500 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien ausgegeben. 2011 wurden zudem 2.374 eigene Aktien der Gesellschaft auf die Berechtigten zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus der Wandlung der Zertifikate 2007 übertragen.

## **5.2.5 Eigene Aktien**

### ***Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 8. Juni 2011***

Am 8. Juni 2011 ermächtigte die ordentliche Hauptversammlung die Bieterin, bis zum 7. Juni 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Bieterin befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands (i) über die Börse, (ii) mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder (iii) durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden).

### ***Ermächtigung zur Verwendung erworbener eigener Aktien vom 8. Juni 2011***

Der Vorstand ist ermächtigt, Aktien der Bieterin, die aufgrund der vorstehend beschriebenen Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 8. Juni 2011 erworben wurden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot mit Bezugsrecht an alle Aktionäre – unter bestimmten Voraussetzungen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre:

- gegen Barleistung oder Sachleistung zu veräußern und zu übertragen,
- dazu zu verwenden, um die Rechte von Gläubigern von durch die Gesellschaft oder ihre Tochtergesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandel- oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten zu erfüllen,
- Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zu der Bieterin oder einem Tochterunternehmen der Bieterin stehen, zum Erwerb anzubieten und zu übertragen,
- den Inhabern von Bezugsrechten zur Erfüllung der Verpflichtungen der Bieterin aus dem Aktienoptionsprogramm für den Vorstand, das aufgrund der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. März 2007 aufgesetzt wurde, anzubieten und auf diese zu übertragen, und
- den Inhabern von Wandelgenussrechten zur Erfüllung der Verpflichtungen der Bieterin aus dem Wandelgenussscheinprogramm, das aufgrund der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. März 2007 aufgesetzt wurde, anzubieten und auf diese zu übertragen, sowie
- nach § 17 Abs. 1 Satz 3 der Satzung zur Sachausschüttung an die Aktionäre zu verwenden.

Derzeit hält die Bieterin keine eigenen Aktien.

## **5.3 Geschäftstätigkeit der alstria**

### **5.3.1 Organisationsstruktur**

Die Bieterin ist die Holdinggesellschaft der alstria, die ausschließlich in Deutschland tätig ist. Die alstria setzt sich aus der Bieterin als Muttergesellschaft und 19 Tochtergesellschaften (neun Kommanditgesellschaften, neun Komplementärgesellschaften und eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft) zusammen. Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Während der größte Anteil der Immobilien der Bieterin zuzurechnen ist, wurden zum 30. Juni 2015 insgesamt 14 Objekte von acht Tochtergesellschaften gehalten. Daneben bestehen zwei Gemeinschaftsunternehmen (Joint-Ventures), an denen die Bieterin zu jeweils 49% beteiligt ist, wobei eine der beiden Gesellschaften keine Immobilien mehr hält.

Die Bieterin wurde im Januar 2006 gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Ihr Sitz befindet sich in Hamburg. Die Bieterin erwirbt und verwaltet Bürogebäude in Deutschland. Als langfristig orientierter Bestandshalter konzentriert sich die Bieterin auf den Ausbau und das aktive Management des Immobilienportfolios. Als vollintegriertes Immobilienunternehmen mit Büros in Hamburg und Düsseldorf und 64 engagierten Mitarbeitern verwaltet die Bieterin Immobilien über ihren gesamten Zyklus hinweg. Dies beinhaltet Tätigkeiten des Asset und Property Management, erstreckt sich aber auch auf Bereiche wie Bürodiesign- und Flächenplanung oder die vollständige Neuentwicklung und Neupositionierung von Gebäuden.

Die Strategie der Bieterin basiert im Grundsatz auf einem aktiven Asset- und Portfolio-Management, welcher von einem konsequenten Bemühen begleitet wird, langfristige Beziehungen zu

entscheidenden Kunden und Entscheidungsträgern aufzubauen und zu erhalten. Die Bieterin konzentriert sich auf die langfristige Immobilienwertschöpfung, indem mögliche wertsteigernde Maßnahmen für jedes Gebäude geprüft werden. Die Bieterin beabsichtigt, in den nächsten Jahren eine wachstumsorientierte Investitionspolitik für ihr Immobilienportfolio zu betreiben, die Teil einer nachhaltigen Wachstumsstrategie ist. Diese Strategie stützt sich auf die selektive Akquisition von Immobilien mit einem Fokus auf attraktive Lagen, deren Erwerb entweder unmittelbar zu einer Steigerung des operativen Gewinns (*funds from operations*, "FFO") pro Aktie führt, oder die Möglichkeit eröffnet, Asset-Management- oder Neupositionierungsmaßnahmen vorzunehmen, die nach ihrer Durchführung entweder eine Steigerung des FFO pro Aktie und/oder des *Net Asset Value* (Eigenkapital nach *International Financial Reporting Standards* ("IFRS")), wie sie in der EU anzuwenden sind, im Folgenden "IFRS NAV") erwarten lassen.

### 5.3.2 Portfolio

Zum 30. Juni 2015 umfasst das Immobilienportfolio der alstria 74 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 873.000 Quadratmetern. Die jährliche Vertragsmiete beträgt EUR 100,1 Millionen und die Bewertungsrendite liegt bei 6,0%. Die Immobilien liegen in großen und mittelgroßen deutschen Städten wobei gemessen am beizulegenden Zeitwert rund 42% des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien auf Hamburg entfällt. Weitere Investitionsschwerpunkte sind mit 17% des beizulegenden Zeitwertes die Region Rhein-Ruhr und mit ebenfalls 17% die Stadt Stuttgart. Die Mieterstruktur ist überwiegend von Mietern mit öffentlichem Hintergrund und großen Konzernen geprägt. Der EPRA-Leerstand beträgt 10,5%, während die gewichtete durchschnittliche Restmietvertragslaufzeit (*Weighted Average Unexpired Lease Term*, "WAULT") bei ca. 6,6 Jahren liegt. Die Bieterin ist zudem mit jeweils 49% an zwei Joint Venture-Kommanditgesellschaften sowie mittelbar mit ebenfalls 49% an den jeweiligen Komplementärgesellschaften beteiligt. Die Joint Ventures bestanden jeweils aus einem Immobilienobjekt in Hamburg, wovon ein Immobilienobjekt zwischenzeitlich veräußert wurde. Aufgeschlüsselt auf Basis der vermietbaren Fläche werden 95% als Büro- und Lagerfläche genutzt, 4% sind Einzelhandelsflächen, typischerweise im Erdgeschoss der Gebäude und 1% ist als Wohnraum und sonstige Flächen ausgewiesen.

Das unabhängige Wertgutachten von Colliers International Valuation UK LLP ("**Colliers International**") bewertet das alstria-Portfolio zum 30. Juni 2015 mit rund EUR 1,716 Milliarden (unter Einbezug des der Bieterin zuzurechnenden Anteils am Joint Venture "Kaisergalerie"). Die bei der Bewertung durch Colliers International angewendete Definition des Marktwerts entspricht der von der *Royal Institution of Chartered Surveyors* empfohlenen Definition und kann zusammengefasst werden "als der geschätzte Wert, zu dem ein Vermögenswert oder eine Schuld am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktung in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen gehandelt werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt".

### 5.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis

Nach der gemäß IFRS erstellten Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 betrug die Bilanzsumme der Bieterin rund EUR 1.769.304.000. Das Periodenergebnis nach der IFRS Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 belief sich auf rund EUR 36.953.000, das operative Ergebnis (*funds from operation*, FFO) auf rund EUR 47.626.000. Ausweislich der nach IFRS erstellten Konzernbilanz der Bieterin im Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015 belief sich die Bilanzsumme zu diesem Zeitpunkt auf knapp EUR 1.847.226.000. Das Periodenergebnis betrug, berechnet nach Angaben in der IFRS Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 rund EUR 15.060.000, der FFO rund EUR 23.174.000.

## **5.4 Organe**

Die Führungsgremien der Bieterin sind der Vorstand und der Aufsichtsrat.

### **5.4.1 Vorstand**

Der Vorstand der Bieterin besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender (CEO)
- Alexander Dexne, Finanzvorstand (CFO)

### **5.4.2 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der Bieterin gehören derzeit an:

- Alexander Stuhlmann, Vorsitzender
- Dr. Johannes Conradi, stellvertretender Vorsitzender
- Benoît Hérault
- Roger Lee
- Richard Mully
- Marianne Voigt

## **5.5 Aktionärsstruktur der Bieterin**

Auf Grundlage der von der Bieterin bis zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage erhaltenen Stimmrechtsmitteilungen nach dem WpHG und Veröffentlichungen in der Tagespresse, halten folgende Aktionäre nach Kenntnis der Bieterin (direkt oder indirekt) 3% oder mehr der Anteile an der Bieterin. Dabei ist zu beachten, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben könnte, ohne dass der betreffende Aktionär zur Abgabe einer Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen wäre, wenn keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden:



<b>Aktionär, Sitz</b>	<b>Stimmrechte (in %)</b>	<b>Zurechnung von Stimmrechten</b>
BNP Paribas Asset Management SAS, Paris, Frankreich	3,32	Ja <sup>1</sup>
BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,08	Ja <sup>1, 2,3</sup>
Brookfield Investment Management, Inc., New York, USA	5,05	Ja <sup>1</sup>
CNP Assurances S.A., Paris, Frankreich	4,66	Nein
Cohen & Steers, Inc., New York, USA	3,04	Ja <sup>1,2</sup>
Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA	3,08	Ja <sup>1</sup>
FMR LLC, Boston, USA	3,007	Ja <sup>1,2</sup>
JPMorgan Asset Management Limited, London, Großbritannien	3,19	Ja <sup>1,4</sup>
JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, USA	3,19	Ja <sup>1,4</sup>
J.P. Morgan Investment Management Inc., New York, USA	3,19	Ja <sup>1,4</sup>

<sup>1</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.

<sup>2</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.

<sup>3</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG.

<sup>4</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 2 WpHG.

## **5.6 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage sind die in Anhang 1 der Angebotsunterlage aufgeführten Unternehmen Tochterunternehmen der Bieterin und gelten deshalb gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG in Verbindung mit § 2 Abs. 5 Satz 3, Abs. 6 WpÜG als miteinander und mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen. Weitere mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen bestehen nicht.

Die Bieterin hat am 16. Juni 2015 mit den Mehrheitsaktionären (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) das Undertaking Agreement (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) über die von den Mehrheitsaktionären (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) gehaltenen insgesamt 109.284.856 Deutsche Office-Aktien abgeschlossen. Aufgrund bestimmter im Undertaking Agreement (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) enthaltener Vereinbarungen waren die Mehrheitsaktionäre (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) ab dem 16. Juni 2015 gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG als mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen anzusehen. Die Bieterin hat am 17. August 2015 mit den Mehrheitsaktionären (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) die Änderungsvereinbarung zum Undertaking Agreement (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) abgeschlossen. Aufgrund der Änderungsvereinbarung zum Undertaking Agreement (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) sind die Mehrheitsaktionäre (wie unter Ziffer 5.8.1 definiert) seit dem 17. August 2015 keine mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen mehr.

## 5.7 Von der Bieterin, den mit ihr gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen gehaltene Deutsche Office-Aktien und diesen zuzurechnende Stimmrechte

Die Bieterin, die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen sowie deren Tochterunternehmen halten zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage keine Deutsche Office-Aktien. Auch sind ihnen keine Stimmrechte aus Deutsche Office-Aktien gemäß § 30 WpÜG zuzurechnen.

Mit Ausnahme des unter Ziffer 5.8.1 beschriebenen Undertaking Agreements, das der Bieterin den Erwerb von bis zu 109.284.856 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 60,54% des Grundkapitals der Zielgesellschaft) ermöglicht, halten weder die Bieterin noch gemeinsam mit der Bieterin handelnde Personen noch deren Tochterunternehmen Finanzinstrumente oder sonstige Instrumente betreffend Deutsche Office-Aktien gemäß §§ 25, 25a WpHG.

## 5.8 Angaben zu Wertpapiergeschäften

### 5.8.1 Undertaking Agreement vom 16. Juni 2015

Die Bieterin hat mit OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l. und AMHERST S.à r.l. (zusammen die "**Mehrheitsaktionäre**" und gemeinsam mit den in Abschnitt B des Anhangs 2 dieser Angebotsunterlage aufgeführten Gesellschaften die "**Oaktree-Gruppe**") eine Vereinbarung über die von den Mehrheitsaktionären insgesamt gehaltenen 109.284.856 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 60,54% des Grundkapitals der Zielgesellschaft) geschlossen (das "**Undertaking Agreement**").

Darin verpflichten sich die Mehrheitsaktionäre zunächst, 106.072.169 von ihnen gehaltene Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 58,76% des Grundkapitals der Zielgesellschaft) abzüglich eines Anteils von 5,4% am jeweiligen Grundkapital der Zielgesellschaft, mithin bis zu 96.323.568 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 53,36% des Grundkapitals der Zielgesellschaft) vorbehaltlich der weiteren Bestimmungen des Undertaking Agreements während der Annahmefrist einzureichen und von der Annahme des Umtauschangebots nicht zurückzutreten. Im Gegenzug ist die Bieterin im Wesentlichen verpflichtet, das Umtauschangebot unter den in dieser Angebotsunterlage genannten Vollzugsbedingungen (s. Ziffer 11) durchzuführen. Insbesondere hat sich die Bieterin verpflichtet, die Mindestannahmequote (wie unter Ziffer 11.1.2 definiert) nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Mehrheitsaktionäre zu reduzieren, um zu vermeiden, dass die Mehrheitsaktionäre nach Vollzug des Umtauschangebots mehr als 29,18% der stimmberechtigten Aktien der Bieterin halten. Die Bieterin hat sich ferner verpflichtet, nach Vollzug des Umtauschangebots für die Dauer einer Beteiligung der Mehrheitsaktionäre an der Bieterin keine eigenen Aktien zu erwerben, wenn dies dazu führen würde, dass die Mehrheitsaktionäre mehr als 29,18% der stimmberechtigten Aktien der Bieterin halten.

Wenn nach Ablauf der Annahmefrist aufgrund der während der Annahmefrist insgesamt in das Umtauschangebot eingereichten Deutsche Office-Aktien feststeht, dass die den Mehrheitsaktionären zu gewährenden alstria-Angebotsaktien nach Vollzug des Umtauschangebots nicht mehr als 29,18% der dann stimmberechtigten Aktien der Bieterin ausmachen werden, werden die Mehrheitsaktionäre bis zum Erreichen von 29,18% der dann stimmberechtigten Aktien der Bieterin auch die weiteren von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien, d.h. 3.212.687 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 1,78% des Grundkapitals der Zielgesellschaft) während der Weiteren Annahmefrist in das Umtauschangebot einreichen.

Die Bieterin beabsichtigt, im Umtauschangebot zunächst nicht 94,6% oder mehr der Deutsche Office-Aktien zu übernehmen. Gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a Grunderwerbsteuergesetz

("GrEStG") führt der Erwerb von mindestens 95% der Anteile an einer Gesellschaft zu einer Grunderwerbsteuerpflicht in Bezug auf die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden, in Deutschland belegenen Grundstücke. Die Steuerpflicht gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG entstände, wenn die Annahmquote bei dem Umtauschangebot so hoch wäre, dass die Umtauschtreuhänder Deutsche Office-Aktien in einem Umfang als Sacheinlage in die Bieterin einbringen müssten, der zu einem Anteil der Bieterin am Kapital der Zielgesellschaft von mindestens 95% führen würde (sog. Anteilsvereinigung).

Daher haben sich die Mehrheitsaktionäre grundsätzlich unwiderruflich verpflichtet, einen Anteil von 5,4% am jeweiligen Grundkapital der Zielgesellschaft, grundsätzlich nicht im Rahmen des Umtauschgebots einzureichen (die "**Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien**"). Die Mehrheitsaktionäre werden das rechtliche oder wirtschaftliche Eigentum an den Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien vor Ablauf von fünf Jahren und einem Monat nach dem Vollzug, d.h. der Einbringung sämtlicher Eingereichter Deutsche Office-Aktien (wie unter Ziffer 12.2 definiert) in die Bieterin ("**Vollzug**"), des Umtauschgebots grundsätzlich nicht ohne Zustimmung der Bieterin an einen Dritten übertragen.

Gehört ein inländisches Grundstück zum Vermögen einer Personengesellschaft, fällt ebenfalls Grunderwerbsteuer an, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand dergestalt ändert, dass mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übergehen (sog. Anteilsübertragung gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG). Solange die Immobilien bei der Zielgesellschaft von Personengesellschaften gehalten werden, würde alleine die Übertragung von Aktien an der Zielgesellschaft von mindestens 95% einen grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgang darstellen. Tochtergesellschaften der Zielgesellschaft bestehen in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Diese mittelbaren Tochtergesellschaften könnten möglicherweise die Rechtsform einer GmbH annehmen, indem die Gesellschafter dieser Kommanditgesellschaften bis auf die in der Rechtsform einer GmbH existierenden Kommanditisten aus der Gesellschaft austreten (die "**KG-Anwachsungen**").

Die Bieterin hat nach Vollzug des Umtauschgebots das Recht, von den Mehrheitsaktionären die Übertragung der Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien zu verlangen, soweit der gesamte Anteil der Bieterin 94,6% des jeweils ausstehenden Grundkapitals der Zielgesellschaft nicht erreicht (die "**Call Option**"). Die Call Option ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung oder anderweitige Wirksamkeit der KG-Anwachsungen.

Nach Vollzug des öffentlichen Übernahmeangebots haben die Mehrheitsaktionäre das Recht, die Übernahme der Zurückbehaltenen Deutsche Office Aktien von der Bieterin zu verlangen, soweit der Anteil der Bieterin 94,6% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien nicht erreicht (die "**Put Option**" und gemeinsam mit der Call Option die "**Option**"). Die Put Option ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung oder anderweitige Wirksamkeit der KG-Anwachsungen und einen Kapitalerhöhungsbeschluss der Hauptversammlung der Bieterin, welcher die Erfüllung der Optionsgegenleistung (wie unten definiert) ermöglicht. Die Mehrheitsaktionäre können die Put Option bezüglich sämtlicher Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien ausüben, sobald innerhalb der Deutsche Office Restrukturierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, welche den Erwerb von 100% des Grundkapitals der Zielgesellschaft ohne Entstehen von Grunderwerbsteuer auf der Ebene der Tochtergesellschaften der Zielgesellschaft gewährleisten.

Die Call Option verfällt 10 Bankarbeitstage nachdem die Mehrheitsaktionäre von der Bieterin darüber informiert wurden, dass eine Hauptversammlung der Zielgesellschaft einberufen wurde (es sei denn, eine solche Hauptversammlung wurde von einem anderem Aktionär als der Bieterin einberufen), welche über die Verschmelzung der Zielgesellschaft auf die Bieterin oder über die Umwandlung der Zielgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft beschließen soll (s. Ziffer 8.5), spätestens jedoch fünf Jahre und 10 Bankarbeitstage nach dem Vollzug des Umtauschgebots

("Verfallstag"). Die Put Option verfällt ebenfalls am Verfallstag, frühestens jedoch 10 Bankarbeitstage nachdem die Bedingungen für ihre Ausübung eingetreten sind.

Die Gegenleistung für die Ausübung einer Option besteht in Aktien der Bieterin, die den alstria-Angebotsaktien der Art nach entsprechen ("**Optionsgegenleistung**"). Die Anzahl der als Optionsgegenleistung zu gewährenden Aktien der Bieterin berechnet sich wie folgt:

Werden als Optionsgegenleistung zu gewährende Aktien der Bieterin an einem Tag auf die Mehrheitsaktionäre übertragen, an dem der Eröffnungskurs für die Aktie der Bieterin im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse niedriger ist als der volumengewichtete Durchschnittskurs der Aktie der Bieterin im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten drei Monate vor dem 16. Juni 2015, entspricht das Umtauschverhältnis für die als Optionsgegenleistung zu gewährenden Aktien der Bieterin dem Umtauschverhältnis des Umtauschangebots, d.h. 0,381 Aktien der Bieterin für jede Deutsche Office-Aktie. An jedem anderen Tag beträgt das Umtauschverhältnis für die als Optionsgegenleistung zu gewährenden Aktien der Bieterin 0,301 Aktien der Bieterin für jede Deutsche Office-Aktie. Im Falle einer Dividendenzahlung oder anderer verwässernder Maßnahmen der Bieterin zwischen dem Vollzug des Umtauschangebots und der Ausübung der Option wird die Optionsgegenleistung unter im Wesentlichen entsprechender Anwendung des § 10 der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen für die von der Bieterin am 14. Juni 2013 begebenen Wandelschuldverschreibungen angepasst. Für den Fall, dass sich die Bieterin und die Mehrheitsaktionäre nicht auf eine Anpassung einigen können, wurde Conv-Ex Advisors Limited, 30 Crown Place, London EC2A 4EB, Vereinigtes Königreich, als unabhängiger Gutachter benannt. Sofern Dividendenzahlungen oder andere verwässernde Maßnahmen, die zu einer Anpassung der Optionsgegenleistung führen, im Zeitraum zwischen dem Vollzug (d.h. dem Zeitpunkt der Einbringung sämtlicher Eingereichter Deutsche Office-Aktien in die Bieterin) und der Übertragung der alstria-Angebotsaktien auf die Deutsche Office-Aktionäre erfolgen, werden etwaige hieraus resultierende Zahlungen an die das Umtauschangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre weitergeleitet.

Die Mehrheitsaktionäre haben sich im Undertaking Agreement dazu verpflichtet, die erhaltenen alstria-Angebotsaktien, die über eine Anzahl von 20.818.765 alstria-Angebotsaktien (die "**Freien alstria-Angebotsaktien**") hinausgehen, nicht vor Ablauf von 180 Tagen nach Vollzug des Übernahmeangebots zu veräußern oder zur Veräußerung anzubieten. Dieses Veräußerungsverbot gilt nicht für eine Übertragung an verbundenen Unternehmen der Mehrheitsaktionäre im Sinne von §§ 15 ff. AktG oder an Gesellschafter der Mehrheitsaktionäre oder deren verbundene Unternehmen im Sinne §§ 15 ff. AktG, soweit der Empfänger der Deutsche Office-Aktien sich ebenfalls zur Einhaltung des Veräußerungsverbots verpflichtet hat und die Mehrheitsaktionäre gemeinsam mit dem Empfänger für dessen Einhaltung des Veräußerungsverbots haften. Des Weiteren ist eine Veräußerung mit Zustimmung der Bieterin möglich. Die Mehrheitsaktionäre können das wirtschaftliche Eigentum an den Freien alstria-Angebotsaktien auch bereits vor deren dinglichem Erwerb mittels eines Terminverkaufs oder eines anderweitigen derivativen Finanzinstruments an Dritte veräußern. Die Mehrheitsaktionäre können in Abstimmung mit der Bieterin auch die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien an einen Dritten veräußern, wenn sich dieser Dritte zur Einreichung der Deutsche Office-Aktien in das Umtauschangebot und zur Einhaltung des Veräußerungsverbots gemäß den Bestimmungen des Undertaking Agreements verpflichtet.

Die Bieterin hat am 17. August 2015 mit den Mehrheitsaktionären eine Änderungsvereinbarung zum Undertaking Agreement (die "**Änderungsvereinbarung**") abgeschlossen. Die Mehrheitsaktionäre hatten sich ursprünglich verpflichtet, ihre Stimmrechte in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft dahingehend auszuüben, dass die Zielgesellschaft keine Ausschüttung von Dividenden, Satzungsänderungen, Kapitalerhöhungen und keine Liquidation der Zielgesellschaft beschließt, sofern die Bieterin einer abweichenden Stimmrechtsausübung nicht zustimmt. Hiervon ausgenommen waren die in der am 5. Mai 2015 veröffentlichten Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung der Zielgesellschaft vorgeschlagenen Maßnahmen. Gemäß der Vereinbarung in

der Änderungsvereinbarung sind die Mehrheitsaktionäre nunmehr lediglich verpflichtet, keine Handlungen vorzunehmen, die den Vollzug des Umtauschangebots für die Bieterin wirtschaftlich undurchführbar machen würden, die entweder zu einer Erhöhung der für die Durchführung des Umtauschangebots erforderlichen Anzahl von alstria-Angebotsaktien oder zu einem wesentlichen Abfluss von Barreserven der Zielgesellschaft führen würden. Daneben haben sich die Bieterin und die Mehrheitsaktionäre in der Änderungsvereinbarung auf eine Präzisierung der Definition des Wesentlichen Compliance-Verstoßes (wie unter Ziffer 11.1.4 definiert) geeinigt.

### **5.8.2 Anderweitige Erwerbsgeschäfte**

Über das Undertaking Agreement einschließlich der Änderungsvereinbarung hinaus haben in dem Zeitraum beginnend sechs Monate vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Umtauschangebots am 16. Juni 2015 und endend mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 21. August 2015 weder die Bieterin noch mit der Bieterin im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG gemeinsam handelnde Personen noch deren Tochterunternehmen Deutsche Office-Aktien erworben oder Vereinbarungen abgeschlossen, aufgrund derer die Übereignung von Deutsche Office-Aktien verlangt werden kann.

## **6. Beschreibung der Zielgesellschaft**

### **6.1 Grundlagen**

Die Zielgesellschaft ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Köln und der Geschäftsanschrift Maarweg 165, 50825 Köln. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 67370 eingetragen. Die Zielgesellschaft ist aus einer Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die OCM German Real Estate Holding AG hervorgegangen. Nachdem die Zielgesellschaft nach der Verschmelzung zunächst als Prime Office AG firmierte, erfolgte im Juli 2014 die Umfirmierung in DO Deutsche Office AG.

Der Fokus des Geschäftsmodells der Zielgesellschaft liegt auf renditeorientiertem Asset Management insbesondere von Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen. Teil der Strategie der Zielgesellschaft ist der selektive Erwerb von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial sowie wertsteigernde Investitionen in bereits vorhandene Immobilien. Darüber hinaus sollen potenzielle Verkaufschancen zur Erzielung attraktiver Veräußerungserlöse im Immobilienzyklus genutzt werden.

§ 2 der Satzung der Zielgesellschaft beschreibt den Unternehmensgegenstand wie folgt:

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere (z.B.) der Erwerb, das Halten, die Bewirtschaftung, die Vermietung, die Verpachtung und das Leasing, der Neu- und Umbau sowie die Verwaltung und der Verkauf von Immobilien und dinglichen Nutzungsrechten an Immobilien, die Projektentwicklung sowie das Erbringen von sonstigen Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien. Die Gesellschaft unterliegt keinen Beschränkungen hinsichtlich der Auswahl der Immobilien und der sonstigen Modalitäten des Betriebens der Immobiliengeschäfte einschließlich der Haltedauer und der Ausgestaltung der Finanzierung.
- (2) Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann dazu Zweigniederlassungen im In- und Ausland unter gleicher oder anderer Firma errichten, Unternehmen gründen, sich an Unternehmen beteiligen und Unternehmen veräußern.

- (3) Die Gesellschaft kann Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, unter ihrer einheitlichen Leitung zusammenfassen und/oder sich auf die Verwaltung von Beteiligung(en) beschränken und Unternehmensverträge jeder Art abschließen sowie ihren Betrieb ganz oder teilweise in Unternehmen, an denen sie mehrheitlich beteiligt ist, ausgliedern oder solchen Unternehmen überlassen.
- (4) Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand auch ganz oder teilweise durch Unternehmen, an denen sie beteiligt ist, ausfüllen.

Die Deutsche Office-Aktien sind zum Börsenhandel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) zugelassen. Die Deutsche Office-Aktien sind gegenwärtig im SDAX und in den FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series notiert.

## **6.2 Grundkapital und Kapitalerhöhungen**

### **6.2.1 Grundkapital**

Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage EUR 180.529.633,00 und ist eingeteilt in 180.529.633 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien im rechnerischen Wert von je EUR 1,00 des Grundkapitals.

### **6.2.2 Ermächtigung zur Kapitalerhöhung (Genehmigtes Kapital 2015)**

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft vom 17. Juni 2015 hat beschlossen, das in der Hauptversammlung vom 20. Mai 2014 geschaffene genehmigte Kapital (Genehmigtes Kapital 2014) aufzuheben und durch das folgende neu zu schaffende genehmigte Kapital (Genehmigtes Kapital 2015), welches am 9. Juli 2015 im Handelsregister der Zielgesellschaft eingetragen wurde, zu ersetzen:

Der Vorstand der Zielgesellschaft ist ermächtigt, das Grundkapital der Zielgesellschaft bis zum 16. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 90.264.816 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 90.264.816,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015 gemäß § 5 der Satzung der Zielgesellschaft).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Dies kann auch dadurch erfolgen, dass die neuen Aktien von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre einmalig oder mehrmalig, ganz oder teilweise, insgesamt jedoch höchstens für bis zu 36.105.926 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, auszuschließen,

- a) um etwaige Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht auszunehmen;
- b) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt, der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet und der auf die neuen unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital insgesamt 10% des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf

diese Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2015 aufgrund einer Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss eines Bezugsrechts veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen ist der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die Aktien entfällt, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2015 aufgrund von anderen Ermächtigungen zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrecht der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden. Weiterhin ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf die Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht oder mit Wandlungs- oder Optionspflicht ausgegeben werden können oder auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibung während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2015 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in entsprechender Anwendung § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

- c) um Verpflichtungen der Gesellschaft aus Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die von der Zielgesellschaft ausgegeben worden sind, zu erfüllen;
- d) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des (auch mittelbaren) Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen an Unternehmen, sonstigen mit einem Akquisitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Vermögensgegenständen, Immobilien und Immobilienportfolios.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Inhalt der Aktienrechte und die weiteren Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

### **6.2.3 Bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital 2013)**

Das Grundkapital der Zielgesellschaft ist um bis zu EUR 25.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 25.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht.

Das bedingte Kapital der Zielgesellschaft dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 23. September 2013 bis zum Ablauf des 22. September 2018 von der Zielgesellschaft ausgegeben werden. Sie wird nur insoweit durchgeführt, wie von Wandlungs- und Optionsrechten aus solchen Wandel- und Optionsschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien oder neue Aktien aus genehmigtem Kapital zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon kann der Vorstand, sofern rechtlich zulässig, mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen, dass die neuen Aktien vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das im Zeitpunkt der Ausübung von Wandlungs- oder Optionspflichten noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und der Ausgabe von Bezugsaktien festzusetzen.

### **6.2.4 Wandelanleihen der Zielgesellschaft**

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat am 23. September 2013 beschlossen, den Vorstand zu ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. September 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Options- und/oder Wandlungsrecht (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 500.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu

begeben und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 25.000.000,00 nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen zu gewähren.

Der Vorstand hat bisher von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

### **6.2.5 Eigene Aktien**

Die Zielgesellschaft ist ermächtigt, innerhalb der gesetzlichen Grenzen eigene Aktien zu erwerben. Nach Kenntnis der Bieterin hat die Gesellschaft derzeit von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

## **6.3 Geschäftstätigkeit der Deutsche Office**

### **6.3.1 Organisationsstruktur**

Die Zielgesellschaft steht an der Spitze der Deutsche Office. Die Deutsche Office erwirbt und verwaltet Immobilien und Immobilien-Beteiligungsgesellschaften, wobei sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland konzentrieren. Zum 31. Dezember 2014 gehören zwei inländische Tochtergesellschaften und 101 inländische Enkelgesellschaften zur Deutsche Office. Die inländischen Tochtergesellschaften, die zu 100% im Anteilsbesitz der Zielgesellschaft stehen, sind:

- die German Acorn PortfolioCo I GmbH, Köln; sowie
- die German Acorn PortfolioCo II GmbH, Köln.

Die German Acorn PortfolioCo I GmbH (Homer-Portfolio) und die German Acorn PortfolioCo II GmbH (Herkules-Portfolio) fungieren im Wesentlichen als Management Holdings. Ihre Immobilieninvestitionen tätigen sie über Grundstücksgesellschaften, an denen sie unmittelbar oder mittelbar zu 100% beteiligt sind. Die Zielgesellschaft ist für die Unternehmensstrategie, die Unternehmensplanung sowie ein effektives und adäquates Risikomanagement und somit die Steuerung der Deutsche Office verantwortlich. Darüber hinaus hält die Zielgesellschaft aufgrund der Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG direkt zehn Immobilien.

### **6.3.2 Portfolio**

Nach Angaben der Deutsche Office umfasst das Immobilienportfolio der Deutsche Office 49 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 866.000 Quadratmetern, zuzüglich zweier zum Verkauf gehaltener Objekte, für die im Juli bzw. August 2015 Kaufverträge abgeschlossen wurden. Zum letzten Berichtszeitpunkt lag der Marktwert des Portfolios (mit Ausnahme der zum Verkauf gehaltenen Immobilien) bei EUR 1,709 Milliarden. Es zeichnet sich nach Angaben der Deutsche Office durch eine deutschlandweite Streuung sowie eine bonitätsstarke und breit angelegte Mieterstruktur über verschiedene Branchen hinweg aus. Der Schwerpunkt des Immobilienbestands liegt in westdeutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen. Das Portfolio bestand zum 30. Juni 2015 zu 83% aus Büros, zu 3% aus Hotels, zu 2% aus Logistik, zu 4% aus Einzelhandelsimmobilien und 8% aus Seniorenresidenzen.

Die Leerstandsquote belief sich zum 30. Juni 2015 auf 15,9%. Die gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit betrug zum 30. Juni 2015 4,4 Jahre.

Die überwiegende Mehrmieterstruktur mit Mietern aus verschiedensten Branchen bildet nach Angaben der Deutsche Office die solide Grundlage für stabile und diversifizierte Mieteinnahmen sowie ein nachhaltiges Dividendenpotenzial. Darüber hinaus weist das Immobilienportfolio nach



Angaben der Deutsche Office ein hohes Wertschöpfungspotenzial, eine angemessene Risikoverteilung, eine attraktive Kostenstruktur und eine hohe Ertragskraft auf.

Die Deutsche Office hat ihr Portfolio zum 31. Dezember 2014 von den externen Immobiliengutachtern CBRE GmbH bewerten lassen.

Auf Grundlage der öffentlich verfügbaren Informationen und ihrer Kenntnis von den Gebäuden und den Märkten, in denen diese gehandelt werden, bewertet die Bieterin das Immobilienportfolio der Deutsche Office zum 30. Juni 2015 mit einem Marktwert von ungefähr EUR 1,629 Milliarden. Der Wertunterschied in Höhe von ungefähr EUR 80 Millionen im Vergleich zum letzten berichteten Buchwert bezieht sich im Wesentlichen auf Immobilien in der Rhein-Main-Region. Auf Grundlage der Einschätzung der Bieterin hinsichtlich der von diesen Vermögenswerten zu erwartenden Mieteinnahmen erwartet die Bieterin eine Abwertung dieser Objekte, die in den entsprechenden Teilmärkten ein flexibleres Vorgehen in der Vermietung mit einer Fokussierung auf die Cashflow-Generierung dieser Gebäude ermöglichen würde (die "**Abwertung**"). Die vorgesehene Abwertung um insgesamt EUR 80 Millionen gleicht den Wert des Deutsche Office Portfolios (EUR 1.880 pro m<sup>2</sup> nach Abwertung) an das Bewertungsniveau des alstria Portfolios (EUR 1.856 pro m<sup>2</sup>)<sup>1</sup> an, jeweils bezogen auf das Portfolio zum 30. Juni 2015.

### **6.3.3 Bilanzsumme und Ergebnis**

Nach der gemäß IFRS erstellten Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 betrug die Bilanzsumme der Deutsche Office rund EUR 1.951.295.000. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) nach der IFRS Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 belief sich auf rund EUR 171.664.000, das Periodenergebnis auf rund EUR 124.919.000. Ausweislich der nach IFRS erstellten Konzernbilanz der Deutsche Office im Quartalsbericht zum 30. Juni 2015 belief sich die Bilanzsumme zu diesem Zeitpunkt auf rund EUR 1.878.623.000. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug, berechnet nach Angaben in der IFRS Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 rund EUR 43.400.000, das Periodenergebnis rund EUR 27.200.000.

## **6.4 Organe**

Die Führungsgremien der Zielgesellschaft sind der Vorstand und der Aufsichtsrat.

### **6.4.1 Vorstand**

Der Vorstand der Zielgesellschaft besteht aus folgenden Mitgliedern

- Jürgen Overath, Sprecher des Vorstands
- Christof Okulla, Finanzvorstand

### **6.4.2 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der Zielgesellschaft gehören derzeit an:

- Hermann T. Dambach, Vorsitzender
- Uwe E. Flach, stellvertretender Vorsitzender
- Caleb Kramer
- Nebil Senman
- Edward P. Scharfenberg

---

<sup>1</sup> Berechnung erfolgt auf Basis des Portfolios ohne der in den Joint-Ventures enthaltenen Objekte.

- Prof. Dr. Harald Wiedmann

## 6.5 Aktionärsstruktur der Zielgesellschaft

Auf der Internetseite [www.deutsche-office.de](http://www.deutsche-office.de) unter der Rubrik *Investoren – Aktie – Aktionärsstruktur* gibt die Zielgesellschaft bekannt, dass folgende Deutsche Office-Aktionäre mit 3% oder mehr an der Zielgesellschaft beteiligt sind (abgerufen am 31. Juli 2015):

Aktionäre	Anteile
<b>Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Kalifornien, USA</b>	<b>60,5%</b>
<b>Ironsides Partner LLC, Boston, USA</b>	<b>4,5%</b>

## 6.6 Mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen

Tochterunternehmen der Zielgesellschaft gelten gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 WpÜG in Verbindung mit § 2 Abs. 5 Satz 3, Abs. 6 WpÜG als miteinander und mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen. Die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage nach Kenntnis der Bieterin bestehenden Tochterunternehmen der Zielgesellschaft sind deshalb in Abschnitt A des Anhangs 2 der Angebotsunterlage aufgeführt.

Daneben gelten gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 WpÜG in Verbindung mit § 2 Abs. 5 Satz 3, Abs. 6 WpÜG die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Kalifornien, USA, als Obergesellschaft der Oaktree-Gruppe und deren unmittelbare und mittelbare Tochterunternehmen aufgrund der kontrollierenden Beteiligung der Mehrheitsaktionäre an der Zielgesellschaft als miteinander und mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen. Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Kalifornien, USA, und deren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage nach Kenntnis der Bieterin bestehenden unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen sind deshalb in Abschnitt B des Anhangs 2 der Angebotsunterlage aufgeführt.

Weitere mit der Zielgesellschaft gemeinsam handelnde Personen bestehen nach Kenntnis der Bieterin nicht.

## 6.7 Hinweis auf die Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft

Nach § 27 Abs. 1 WpÜG haben Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft eine begründete Stellungnahme zu dem Übernahmeangebot sowie zu jeder seiner möglichen Änderungen abzugeben. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft haben diese Stellungnahme jeweils unverzüglich nach Übermittlung der Angebotsunterlage und deren Änderungen durch die Bieterin gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 WpÜG zu veröffentlichen.

## 7. Hintergrund des Übernahmeangebots

### 7.1 Wirtschaftliche und strategische Hintergründe

Die Geschäftsstrategie der Bieterin besteht darin, ihre Stellung als führendes deutsches Immobilienunternehmen mit einem Fokus auf Metropolregionen durch eine Kombination aus strategischen Zukäufen, Effizienzsteigerungen in den betrieblichen Abläufen und organischem Wachstum ihres Portfolios auszubauen. Die Investitionsstrategie der Bieterin konzentriert sich in den letzten Jahren auf die Akquisition von Immobilien und Portfolien, die höhere Leerstandsdaten aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch die Stabilisierung der Vermietung

dieser Immobilien eröffnen. Das derzeitige Portfolio der Deutsche Office entspricht diesen Kriterien und passt sowohl zur Fokussierung auf Büroimmobilien als auch zur geographischen Fokussierung auf Deutschlands Metropolregionen.

Die Bieterin hat sich bislang im Wesentlichen auf Hamburg, die Rhein-Ruhr-Region und Stuttgart konzentriert und beabsichtigt, in weitere attraktive deutsche Immobilienmärkte (wie etwa die Region Rhein-Main oder Berlin) zu investieren, wenn die Bieterin in diesen Märkten eine kritische Portfoliogröße sicherstellen kann, die eine effiziente Geschäftstätigkeit in dem jeweiligen lokalen Markt erlaubt.

Der Zusammenschluss mit der Zielgesellschaft erhöht die Präsenz der Bieterin in ihren Schlüsselmärkten signifikant und ermöglicht der Bieterin zudem, in der Rhein-Main-Region als auch in Berlin eine kritische Größe zu erreichen.

Der wirtschaftliche und strategische Hintergrund des Erwerbs der Zielgesellschaft durch die Bieterin besteht in der Erzielung der nachfolgend beschriebenen Wettbewerbsvorteile, Synergien und sonstigen Verbundvorteile, welche den Aktionären des zusammengeführten Unternehmens zugutekommen sollen.

### **7.1.1 Synergien und sonstige Verbundvorteile**

Auf der Grundlage öffentlich verfügbarer Informationen schätzt die Bieterin, dass die auf operativen Effizienzgewinnen beruhenden Synergien in einem Zeitraum von 24 Monaten nach dem Vollzug des Übernahmeangebots vollständig erzielt werden können mit ersten Effekten in 2016 und dauerhaften Synergien von rund EUR 2,5 Millionen p.a. Es sind nach vollständiger Umsetzung gesamte Einsparungen in Höhe von rund EUR 17,5 Millionen p.a. zu erwarten (siehe auch Ziffer 7.1.3 unten).

Die Synergien von rund EUR 2,5 Millionen p.a. beruhen im Wesentlichen auf folgenden Effekten:

- *Verwaltung.* Nach Angaben der Zielgesellschaft beliefen sich die gesamten Verwaltungskosten der Zielgesellschaft im Jahr 2014 auf rund EUR 10 Millionen. Die Bieterin erwartet, Kosteneinsparungen zu realisieren, die typischerweise durch den Zusammenschluss von Unternehmen erreicht werden können, insbesondere mit Blick auf den deutlichen und größtenteils vergleichbaren geografischen Fokus sowohl von der Bieterin als auch von der Zielgesellschaft auf wichtige deutsche Metropolregionen. Kosteneinsparungen sind insbesondere durch die Konsolidierung sich überschneidender Funktionen zu erwarten. Die Verwaltungsfunktionen werden in Hamburg zentralisiert und stellen den wesentlichen Teil der geplanten operativen Synergien dar. Die Bieterin schätzt, dass auf diese Weise rund 15% bis 20% der derzeitigen Verwaltungskosten der Zielgesellschaft (was ungefähr EUR 1,5 Millionen bis EUR 2,0 Millionen entspricht) eingespart werden können, was den größten Teil der Synergien ausmacht. Weitere Einsparungen in Höhe von EUR 0,5 Millionen bis EUR 1,0 Millionen (Restbetrag der angestrebten operativen Synergien) lassen sich aus den folgenden Punkten herleiten:
- *Property Management.* Das Herzstück der Geschäftstätigkeit der Bieterin ist der starke interne Bereich Real Estate Operations, welcher das gesamte Portfolio der alstria verwaltet. Der Real Estate Operations Bereich der Bieterin verfügt über umfassende Fähigkeiten und Kenntnisse im Property Management, welche es der Bieterin ermöglichen, das derzeit ausgegliederte Property Management der Zielgesellschaft zu integrieren. Es ist die Absicht der Bieterin, ihre bestehende Property Management Plattform zu nutzen und auf diese Weise sowohl von Effizienzsteigerungen als auch von Kosteneinsparungen im Property Management des zusammengeführten Immobilienportfolios zu profitieren.
- *IT-Infrastruktur.* Die Bieterin hat in den vergangenen Jahren substanziell in ihre IT-Infrastruktur investiert. Die Bieterin geht daher davon aus, dass sich die IT-Infrastruktur gut

für eine Anwendung innerhalb der Deutsche Office eignet. Hierdurch werden langfristige Infrastrukturkosten beseitigt und zusätzliche Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte (*economies of scale*) erzielt.

- *Vereinfachte Konzernstruktur.* Im Anschluss an eine beabsichtigte gesellschaftsrechtliche Restrukturierung der Deutsche Office wird sich der Aufbau des zusammengeführten Konzerns im Vergleich zu seiner derzeitigen Ausprägung vereinfacht darstellen. Dies wird zu weiteren Kosteneinsparungen in der Konzernverwaltung führen. Zusätzliche Kosteneinsparungen können von dem möglicherweise folgenden Übergang von einer Struktur mit zwei Börsennotierungen zu nur einer resultieren.
- *Vorteile durch Erlangung des REIT-Status.* Der vollständigen Integration der Deutsche Office in die alstria sollten auch wesentliche Vorteile durch den REIT-Status der Bieterin erwachsen. Schließlich wird das Deutsche Office-Portfolio auch von der Körperschaft- und Gewerbesteuertransparenz profitieren, die der REIT-Status gewährt.

Der kapitalisierte Wert der operativen Synergien und sonstigen Verbundvorteile (Reduzierung der Finanzierungsmarge), gerechnet mit einer angenommenen Kapitalisierungsrate von 5%, beträgt ungefähr EUR 200 Millionen. Nach Abzug der zu ihrer Erzielung erforderlichen Kosten, die die Bieterin in Höhe von circa EUR 50 Millionen erwartet, führt dies zu kapitalisierten Netto-Synergien und sonstigen Verbundvorteilen von ungefähr EUR 150 Millionen. Bezogen auf die derzeit ausstehende Zahl von Deutsche Office-Aktien und unter der Annahme, dass 100% dieser Deutsche Office-Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots zum Umtausch eingereicht werden, entfallen hiervon auf jede nach Vollzug der Transaktion ausstehende alstria-Aktie rund EUR 0,96. In dieser Betrachtung sind die Effekte aus der Ablösung der existierenden Sicherungsgeschäfte der Deutsche Office und die Anpassung der Finanzierungen an die aktuellen Marktkonditionen nicht berücksichtigt. Die Ablösung der Sicherungsgeschäfte würde zu zusätzlichen Kosten von ca. EUR 50 Millionen und zu zusätzlichen Entlastungen von ca. EUR 7,5 Millionen p.a. führen.

Das FFO Profil (ohne Verkäufe) wird sich aufgrund der erwarteten Synergien, der sonstigen Verbundvorteile (Reduzierung der Finanzierungsmarge) und der Anpassung der bestehenden Sicherungsinstrumente an aktuelle Marktkonditionen deutlich verbessern. Die Bieterin nimmt an, dass der Gesamteffekt der Einsparungen ca. EUR 17,5 Millionen p.a. beträgt und innerhalb von 24 Monaten nach dem Vollzug des Übernahmeangebots realisiert werden kann. Unter Anwendung einer rein mechanischen pro-forma Berechnung unter Verwendung der jeweiligen Unternehmensprognosen für das Geschäftsjahr 2015 ist daher ein Anstieg des gemeinsamen FFO von EUR 101 Millionen auf rund EUR 118,5 Millionen zu erwarten, sobald die Synergien vollständig realisiert sind. Allein unter Berücksichtigung der operativen Synergien in Höhe von EUR 2,5 Millionen ergibt sich somit ein Anstieg des FFO pro Aktie von EUR 0,56 auf EUR 0,66. Dies entspricht einem Anstieg des FFO pro Aktie von circa 18,0%. Hinzu kommt der erwartete Vorteil durch reduzierte Finanzierungskosten. Eine alternative Betrachtung des Verbesserungspotenzials im FFO je Aktie ergibt sich aus dem folgenden Vergleich: Vor der von der Bieterin durchgeführten Kapitalerhöhung Ende März 2015 lag der erwartete FFO je Aktie bei EUR 0,62. Es ist durchaus sinnvoll, die Effekte der Kapitalerhöhung außer Acht zu lassen, weil der Emissionserlös bisher nur zum kleinen Teil investiert wurde. Auf Basis der kombinierten erwarteten pro-forma FFOs der alstria und der Deutsche Office für das Jahr 2015 und unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Synergien und Einsparungen (operativer und finanzieller Art) in Höhe von ungefähr EUR 17,5 Millionen ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,76 (auf Basis der neuen Aktienanzahl). Die Verbesserung des FFO je Aktie liegt damit auf pro-forma Basis um 22,6% über dem FFO je Aktie der alstria vor der Kapitalerhöhung vom März 2015.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Die in diesem Abschnitt angegebene Berechnung berücksichtigt die von der Zielgesellschaft zum 30. Juni 2015 konkretisierte FFO Prognose (siehe Halbjahresbericht der Zielgesellschaft zum 30. Juni 2015). Unter Berücksichtigung der vorherigen FFO-Prognose der Zielgesellschaft war demgegenüber ein Anstieg des gemeinsamen FFO von EUR 99 Millionen auf rund EUR 116,5 Millionen zu erwarten (unter Berücksichtigung der Gesamteinsparungen von EUR 17,5 Millionen). Allein unter Berücksichtigung der operativen Synergien hätte sich ein Anstieg des FFO pro Aktie von EUR 0,56 auf EUR 0,65 ergeben, was einem Anstieg des FFO pro Aktie von ca. 15,7% entsprechen hätte. Unter Berücksichtigung aller zu

### **7.1.2 Ausbau der Marktstellung in Deutschland und Schaffung eines relevanten europäischen Immobilienunternehmens**

Der Erwerb der Zielgesellschaft führt zu einem kombinierten Portfolio, das mehr als 120 Objekte mit einer gesamten vermietbaren Fläche von mehr als 1,7 Millionen Quadratmetern und einer jährlichen Miete von über EUR 200 Millionen umfasst. Das kombinierte Portfolio der alstria und der Deutsche Office wird damit in den wesentlichen Märkten, in denen die zusammengeführte Gesellschaft tätig sein wird, eines der größten Portfolios von Büroimmobilien sein. Das Portfolio der Deutsche Office passt sich ideal in die Strategie der Bieterin ein, ihre nach eigener Einschätzung führende Marktposition durch strategische Akquisitionen von Portfolios mit auf höheren Leerständen beruhenden Wachstumspotenzialen auszubauen. In den Schlüsselmärkten der alstria wird ihre Präsenz signifikant erhöht. Darüber hinaus wird alstria in Märkten wie der Rhein-Main-Region und in Berlin eine kritische Größe erreichen. Die gemeinsame Kenntnis und die Marktdurchdringung der operativen Immobilienteams sowohl der Bieterin als auch der Zielgesellschaft lassen einen substantiellen Wettbewerbsvorteil in den lokalen Vermietungsmärkten dieser wesentlichen deutschen Metropolregionen erwarten.

### **7.1.3 Deutlich reduzierte Fremdkapitalkosten**

Nach Vollzug der Transaktion wird die Bieterin das größte börsennotierte Büroimmobilienunternehmen in Deutschland sein. Die derzeitigen Fremdkapitalkosten der alstria sind deutlich niedriger als diejenigen der Deutsche Office. Die Bieterin plant, von dieser Differenz in den Finanzierungskosten beider Unternehmen zu profitieren und die derzeitige Verschuldung der Deutsche Office nach dem Zusammenschluss zu refinanzieren. Hierdurch erwartet die Bieterin, die Finanzierungskosten der Deutsche Office um rund EUR 15 Millionen p.a. zu reduzieren, im Wesentlichen als Folge einer aufgrund der verbesserten Kreditqualität der Gesellschaft erwarteten Absenkung der Zinsmarge mit daraus folgenden niedrigeren Finanzierungskosten in Höhe von geschätzt EUR 7,5 Millionen p.a. Wie bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen üblich wurden die Finanzierungskosten für die Darlehen der Deutsche Office bei Abschluss der Kreditvereinbarungen mit Sicherungsinstrumenten versehen, die trotz volatiler Zinsen stabile Finanzierungskosten im Zeitablauf gewährleisten. Bedingt durch die in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunkenen Marktzinsen liegen heute auch die Sicherungskosten entsprechender Darlehen deutlich unter dem Niveau, welches der Ertragsrechnung der Deutsche Office zugrunde liegt. Durch die Auflösung der bestehenden Sicherungsgeschäfte und eine Anpassung der Finanzierungen an gegenwärtige Marktkonditionen rechnet die Bieterin mit einer zusätzlichen Reduktion der Finanzierungskosten von ca. EUR 7,5 Millionen p.a. Die Bieterin wird in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit einer Kapitalmarktfinanzierung der Verbindlichkeiten in Betracht ziehen.

### **7.1.4 Weiteres Wertsteigerungspotenzial**

Das kombinierte Portfolio der alstria und der Deutsche Office verfügt über ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Dieses ergibt sich aus dem vorhandenen Leerstand von rund 14%, durch dessen Abbau zusätzliche Erträge generiert werden können und zur weiteren Steigerung der Profitabilität des Unternehmens beitragen. Aus der Kombination beider Portfolios und der damit verbundenen gestärkten lokalen Präsenz in den wichtigsten deutschen Metropolregionen ergeben sich allein durch den größeren Bekanntheitsgrad des Unternehmens verbesserte Vermietungschancen. Zudem muss für das kombinierte Portfolio nur ein gemeinsames Netzwerk zu Maklern und lokalen Entscheidungsträgern in der Immobilienwirtschaft unterhalten werden, was sich positiv auf die Effizienz des Geschäfts auswirkt.

---

erwartender Einsparungen und Synergien hätte sich ein FFO je Aktie von EUR 0,75 (auf Basis der neuen Aktienanzahl) ergeben und die Verbesserung des FFO je Aktie hätte damit auf pro-forma Basis um 20,8% über dem FFO je Aktie der alstria vor der Kapitalerhöhung vom März 2015 gelegen.

Über das reine Vermietungsgeschäft hinaus lassen sich im Immobiliengeschäft Wertzuwächse durch gezielte Investitionen und Repositionierungsmaßnahmen erzielen. alstria verfügt in dieser Hinsicht über eine eindrucksvolle Erfolgsbilanz, denn das unternehmenseigene Development-Team konnte in den vergangenen Jahren substanzielle Wertsteigerungen der alstria-Immobilien generieren. alstria geht davon aus, dass auch im Portfolio der Deutsche Office Wertsteigerungspotenzial vorhanden ist, das durch gezielte Investitionen/Repositionierungen zum Nutzen der Aktionäre gehoben werden kann.

## **7.2 Erlangung der Kontrolle über die Zielgesellschaft durch die Bieterin**

Erlangt die Bieterin infolge dieses Umtauschangebots die Kontrolle über die Zielgesellschaft im Sinne von § 29 Abs. 1 WpÜG, ist die Bieterin gemäß § 35 Abs. 3 WpÜG nicht zur Abgabe eines Pflichtangebots an die Deutsche Office-Aktionäre verpflichtet.

## **8. Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin**

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Angebots würde eine nach Ansicht der Bieterin führende deutsche Büroimmobiliengesellschaft entstehen, deren Portfolio rund 120 Objekte mit einer gesamten vermietbaren Fläche von mehr als 1,7 Millionen Quadratmetern und einer jährlichen Miete von über EUR 200 Millionen umfasst. Der Gesamtwert des Portfolios würde sich unter Berücksichtigung der Abwertung auf etwa EUR 3,2 Milliarden belaufen (Stand 30. Juni 2015).

Die Bieterin wird nach dem Vollzug dieses Umtauschangebots eine Analyse möglicher Synergie- und Effizienzpotenziale zwischen der alstria und der Deutsche Office durchführen. Die Bieterin beabsichtigt, insbesondere in den Bereichen Verwaltung, Property Management, IT-Infrastruktur, Konzernstruktur, REIT-Status und Finanzierung erhebliche Synergiepotenziale zu erzielen (siehe näher unter Ziffer 7.1.1).

## **8.1 Künftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin, Verwendung des Vermögens und künftige Verpflichtungen der Zielgesellschaft und der Bieterin**

Die Zielgesellschaft würde eine Tochtergesellschaft der Bieterin und damit ein Teil der alstria werden. Die Bieterin beabsichtigt, das Deutsche Office-Portfolio vollständig in den Bestand und die Betriebsabläufe der alstria zu integrieren; die zusammengeführte Unternehmensgruppe aus der alstria und Deutsche Office soll der strategischen und operativen Führung der Bieterin unterstellt werden.

Die Bieterin beabsichtigt, die gemeinsamen Immobilienbestände weiterhin nachhaltig und verantwortungsvoll zu bewirtschaften. Insbesondere soll die Geschäftspolitik der alstria und der Deutsche Office, angemessen in den Erhalt und die Modernisierung des Immobilienbestands zu investieren und hierdurch Aufwertungen zu realisieren, im bisherigen Umfang fortgeführt werden. Auch die zusammengeführte Unternehmensgruppe wird die Strategie verfolgen, sich als Qualitätsführer im Vermietermarkt zu positionieren.

Die Bieterin beabsichtigt, das kombinierte Portfolio nach dem Zusammenschluss zu bereinigen. Hierbei handelt es sich um Immobilien des aktuellen Portfolios der Deutsche Office, die nicht zum Kerngeschäft des kombinierten Unternehmens gehören, wie beispielsweise Hotels und Alten- bzw. Pflegeheime. Es ist vorgesehen, die Veräußerungen zu marktadäquaten Konditionen durchzuführen. Somit soll dies in einem angemessenen Zeitraum geschehen und die Portfoliobereinigung nicht vor Ende 2017 abgeschlossen sein.

In Bezug auf die Verwendung des restlichen Vermögens der alstria und der Deutsche Office, insbesondere hinsichtlich der liquiden Mittel, hat die Bieterin keine weiteren Absichten. Die liquiden Mittel dienen generell überwiegend der Sicherstellung des laufenden Geschäftsbetriebs und der

Finanzierung von Investitionsmaßnahmen. Teile der liquiden Mittel dienen aktuell zudem der Finanzierung der mit der Transaktion verbundenen Kosten der Bieterin. Details hierzu finden sich in den Ausführungen unter Ziffer 14.

Die Bieterin beabsichtigt, die derzeitige Verschuldung der Deutsche Office nach dem Zusammenschluss zu refinanzieren. Angesichts der vergleichsweise hohen Fremdkapitalkosten der Deutsche Office ist die Bieterin davon überzeugt, durch das verbesserte Kreditprofil des kombinierten Portfolios deutlich niedrigere Finanzierungskosten realisieren zu können. Die erwarteten Einsparungen in diesem Zusammenhang sind unter Ziffer 7.1.3 näher beschrieben. Neben der Refinanzierung der Verschuldung der Deutsche Office durch Bankdarlehen wird auch eine Fremdfinanzierung durch die Begebung einer Anleihe erwogen.

Die Zielgesellschaft hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Sollten Finanzierungsverträge gekündigt werden, so müsste die Bieterin die Zielgesellschaft refinanzieren. Die Bieterin hat hierzu eine Brückenfinanzierung im Volumen von rund EUR 1,1 Milliarden gesichert, um möglichen Fälligkeiten im Zusammenhang mit *Change-of-Control*-Klauseln im Kreditportfolio der Deutsche Office zu begegnen.

Abgesehen von diesen Ausnahmen beabsichtigt die Bieterin nicht, außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zukünftige Verpflichtungen für die Zielgesellschaft und die Bieterin zu begründen.

Um dem hohen Qualitätsanspruch in der Immobilienbewirtschaftung gerecht zu werden, betreibt die Bieterin ein voll integriertes Geschäftsmodell, das die gesamte Wertschöpfungskette im Management der Immobilien besetzt. Die einzige extern zugekaufte Dienstleistung ist derzeit das Facility Management. Die Zielgesellschaft betreibt ein weniger integriertes Geschäftsmodell und kauft beispielsweise die Dienstleistungen des Property Managements extern ein. Im Zuge der Zusammenführung der beiden Unternehmen wird geprüft, inwieweit das integrierte Geschäftsmodell der Bieterin auch auf das Portfolio der Deutsche Office ausgeweitet werden kann und welche Vermieterleistungen künftig unter Einschaltung externer Dienstleister erbracht werden sollen. Die Bieterin verspricht sich hierdurch neben Kosteneinsparungen eine bessere Kenntnis der Charakteristika einer jeden Immobilie, die für eine effiziente Immobilienbewirtschaftung unerlässlich ist.

## **8.2 Auswirkungen auf Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft und der Bieterin**

Die Bieterin beabsichtigt, die Deutsche Office möglichst schnell in die alstria zu integrieren und geht derzeit davon aus, dass auch die Zielgesellschaft eine erfolgreiche Zusammenführung der beiden Gesellschaften als im Interesse beider Gesellschaften betrachtet. Die Bieterin beabsichtigt, ihre nach Vollzug des Übernahmeangebots bestehende Stimmenmehrheit in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft zu nutzen, um auf Veränderungen im Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hinzuwirken. Die Bieterin erwartet darüber hinaus, dass Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft ihr Mandat niederlegen bzw. die Zielgesellschaft verlassen. Im Übrigen beabsichtigt die Bieterin, vorbehaltlich der Entscheidung der Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft und der Personalkompetenz des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft, im Rahmen des rechtlich Möglichen eine Mandatsbeendigung der Mitglieder des Vorstands der Zielgesellschaft zu unterstützen. Insofern können neue Mitglieder des Aufsichtsrats und gegebenenfalls auch des Vorstands der Zielgesellschaft berufen werden.

Im Vorfeld des Übernahmeangebots hat das Mitglied des Aufsichtsrats der Bieterin Herr Roger Lee erklärt, sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats der Bieterin mit dem Vollzug des Übernahmeangebots niederzulegen. Als seinen Nachfolger hat die Hauptversammlung der Bieterin am 23. Juli 2015 Herrn Hermann T. Dambach mit Wirkung des Vollzugs des Übernahmeangebots

zum Mitglied des Aufsichtsrats der Bieterin gewählt. Der Aufsichtsrat der Bieterin beabsichtigt, Herrn Hermann T. Dambach zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden zu wählen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat der Bieterin entschieden, wohlwollend über den Vorschlag eines weiteren Vertreters der Mehrheitsaktionäre im Aufsichtsrat der Gesellschaft zu beraten, wenn die Mehrheitsaktionäre 180 Tage nach Vollzug des Umtauschgebots einen Anteil von mehr als 20% in der Bieterin halten, wobei ein solcher Vorschlag eines weiteren Vertreters der Mehrheitsaktionäre als angemessen anzusehen sein soll, wenn die Mehrheitsaktionäre ein substantielles, langfristiges wirtschaftliches Interesse an der Bieterin haben. In diesem Fall soll wohlwollend mit den Mehrheitsaktionären über die Amtsniederlegung eines zweiten derzeitigen Mitglieds des Aufsichtsrats und den Antrag auf gerichtliche Bestellung des neuen, von den Mehrheitsaktionären benannten Mitglieds des Aufsichtsrats bzw. den Vorschlag zur Wahl des neuen Mitglieds des Aufsichtsrats durch die Hauptversammlung der Bieterin beraten werden.

Es bestehen keine Absichten der Bieterin, die Besetzung ihres Vorstands zu ändern.

### **8.3 Arbeitnehmer, Beschäftigungsbedingungen und Arbeitnehmervertretungen der Zielgesellschaft und der Bieterin**

Die Bieterin beabsichtigt nach der erfolgreichen Durchführung dieses Angebots keine Veränderungen hinsichtlich der Arbeitnehmer und der bestehenden Beschäftigungsbedingungen bei der Bieterin.

Die Bieterin beabsichtigt, Mitarbeiter der Zielgesellschaft nach der erfolgreichen Durchführung dieses Angebots möglichst schnell in die Bieterin zu integrieren und langfristig zu binden. Im Zuge der Integration wird es voraussichtlich zu Veränderungen in der Organisationsstruktur und in den Prozessabläufen kommen. So ist etwa beabsichtigt, die Verwaltungsfunktionen in Hamburg zu zentralisieren. Gleichzeitig sollen die operativen Funktionen der Bieterin stärker dezentral ausgerichtet werden. So bestehen Planungen, die operativen Funktionen auf die Standorte Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main und Stuttgart zu konzentrieren. Hier befindet sich auch der überwiegende Teil des Immobilienportfolios der alstria und der Deutsche Office. Mit der Nähe zu den Vermietungsmärkten bezweckt die Bieterin die Hebung weiterer Wettbewerbsvorteile.

Mit diesen Veränderungen einher geht eine Auflösung des derzeitigen Standorts der Zielgesellschaft in Köln und dessen Integration in das Düsseldorfer Büro der Bieterin. Hierdurch werden möglicherweise sowohl derzeit bestehende Stellen wegfallen als auch neue Stellen geschaffen werden. Nach ersten Schätzungen werden voraussichtlich etwa 20% der Positionen bei der Zielgesellschaft entfallen. Sämtliche Integrationsmaßnahmen werden mittels eines schonenden Gesamtkonzepts erarbeitet und umgesetzt. Neu zu schaffende Stellen sollen im Wege eines allen Mitarbeitern offenstehenden, fairen und transparenten Auswahlverfahrens besetzt werden, wobei die Mitarbeiter der Zielgesellschaft bei der Besetzung der offenen Stellen vorrangig berücksichtigt werden. Die Bieterin bietet den betreffenden Mitarbeitern der Zielgesellschaft im Falle der erfolgreichen Bewerbung Anstellungsverträge bei der Bieterin an, welche zum Beginn des Jahres 2016 in Kraft treten sollen. Mitarbeitern der Zielgesellschaft, die keinen Anstellungsvertrag mit der Bieterin abschließen, wird angeboten, das bestehende Anstellungsverhältnis mit der Zielgesellschaft bis zum Ablauf des Jahres 2016 aufrechtzuerhalten, wobei die Möglichkeit einer Freistellung unter Fortzahlung der monatlichen Vergütung im Zeitraum vom 1. Juni 2016 bis zum 31. Dezember 2016 sowie weitere Leistungen, die einen sogenannten Outplacement-Service sowie eine Abfindungszahlung beinhalten, vorgesehen sind. Sofern mit Mitarbeitern der Zielgesellschaft keine entsprechenden Vereinbarungen getroffen werden, beabsichtigt die Bieterin, im Rahmen des rechtlich Möglichen auf die Beendigung der betreffenden Arbeitsverhältnisse hinzuwirken.

Bei der Bieterin bestehen keine Arbeitnehmervertretungen. Nach Kenntnis der Bieterin bestehen auch bei der Zielgesellschaft keine Arbeitnehmervertretungen. Es bestehen bei der Bieterin keine Absichten bezüglich etwaiger Arbeitnehmervertretungen.



#### **8.4 Sitz der Zielgesellschaft und der Bieterin, Standort wesentlicher Unternehmensteile**

Nach erfolgreicher Durchführung dieses Angebots wird die gemeinsame Gesellschaft ihren Sitz in Hamburg haben. Die Bieterin wird weiterhin ihre Firma "alstria office REIT-AG" führen. Der derzeitige Standort der Zielgesellschaft in Köln wird aufgelöst. Im Übrigen wird die Bieterin nach dem Vollzug dieses Umtauschangebots mögliche Synergie- und Effizienzpotenziale prüfen. Die Bieterin beabsichtigt, dass für die zusammengeführte Unternehmensgruppe der Standort in Düsseldorf verstärkt werden und es weitere Standorte in Frankfurt am Main sowie Stuttgart geben wird. Die Bieterin beabsichtigt, den Integrationsprozess bis zum Ende des Jahres 2016 abzuschließen.

#### **8.5 Verschmelzung der Zielgesellschaft auf die Bieterin oder Umwandlung der Zielgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft; Squeeze-Out**

In Übereinstimmung mit dem Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG) und dem satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand der Bieterin beabsichtigt die Bieterin darüber hinaus, nach Vollzug des Umtauschangebots die Zielgesellschaft entweder im Wege einer Verschmelzung durch Aufnahme (§ 2 Nr. 1 UmwG) auf die Bieterin zu verschmelzen oder durch Formwechsel (§ 190 Abs. 1 UmwG) in eine Kommanditgesellschaft umzuwandeln.

Im Anschluss an die Durchführung des Umtauschangebots wird die Bieterin entscheiden, ob die Zielgesellschaft auf die Bieterin verschmolzen wird oder die Zielgesellschaft durch einen Formwechsel (§ 190 Abs. 1 UmwG) in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt wird. Zudem wird die Bieterin entscheiden, ob sie den Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Zielgesellschaft verlangen wird.

- Sofern die Bieterin entscheidet, eine Verschmelzung durchzuführen, wird die Bieterin in Verhandlungen mit der Zielgesellschaft bezüglich eines Verschmelzungsvertrages eintreten und die Hauptversammlungen sowohl der Bieterin als auch der Zielgesellschaft werden über die Verschmelzung beschließen. Falls die Bieterin nach der Durchführung des Umtauschangebots mindestens 90% des Grundkapitals der Zielgesellschaft hält, wird die Hauptversammlung der Bieterin keinen Verschmelzungsbeschluss fassen (§ 62 Abs. 1 UmwG), es sei denn, dies wird von Aktionären, die mindestens 5% des Grundkapitals der Bieterin erreichen, verlangt (§ 62 Abs. 2 UmwG). Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft kann in diesem Fall zusätzlich die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Bieterin gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen (verschmelzungsrechtlicher Squeeze-Out, § 62 Abs. 5 UmwG i. V. m. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG).

Im Hinblick auf die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen des Umwandlungsgesetzes sind unter anderem eine Prüfung insbesondere der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses der alstria-Aktien, die die Deutsche Office-Aktionäre im Rahmen der Verschmelzung erhalten, durch einen unabhängigen Verschmelzungsprüfer sowie ein gemeinsamer Verschmelzungsbericht durch den Vorstand der Bieterin und der Zielgesellschaft erforderlich. Das maßgebliche Umtauschverhältnis würde dann auf der Grundlage einer nach den anwendbaren Regelungen vorzunehmenden Unternehmensbewertung bestimmt und könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung je Deutsche-Office Aktie gemäß dieser Angebotsunterlage entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger sein.

Die Verschmelzung bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung der Zielgesellschaft mit jeweils 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals sowie gegebenenfalls der Bieterin.

Die Verschmelzung ist zunächst im Handelsregister der Zielgesellschaft als übertragender Rechtsträger und dann im Handelsregister der Bieterin als übernehmender Rechtsträger einzutragen. Mit der Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister der Bieterin wird die Verschmelzung wirksam.

Nach Wirksamwerden der Verschmelzung würde das Geschäft der Zielgesellschaft in das Portfolio der alstria integriert werden und die Zielgesellschaft würde als eigenständiger Rechtsträger erlöschen. Infolge der Verschmelzung würden die Deutsche Office-Aktionäre anstelle ihrer Deutsche Office-Aktien börsennotierte alstria-Aktien erhalten.

- Sofern die Bieterin beschließt, eine Umwandlung durchzuführen, wird die Hauptversammlung der Zielgesellschaft über die Umwandlung der Zielgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft beschließen. Alternativ zum Erhalt neuer Anteile an dem umgewandelten Rechtsträger werden die Deutsche Office-Aktionäre das Recht haben, gegen eine angemessene Barabfindung aus der Zielgesellschaft auszuscheiden (§§ 207, 231 UmwG).

In diesem Fall muss der Vorstand einen Umwandlungsbericht erstellen. Im Hinblick auf die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen des Umwandlungsgesetzes ist unter anderem eine Prüfung insbesondere der Angemessenheit der Barabfindung für ein Ausscheiden aus der Zielgesellschaft durch einen unabhängigen Umwandlungsprüfer erforderlich.

Die Umwandlung ist durch die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens 75% des vertretenen Grundkapitals zu genehmigen. Zudem muss jeder Aktionär der Zielgesellschaft, der persönlich haftender Gesellschafter der künftigen Kommanditgesellschaft wird, der Umwandlung zustimmen. Die Umwandlung muss beim zuständigen Handelsregister der Zielgesellschaft eingetragen werden. Erst mit Eintragung wird die Umwandlung in eine Kommanditgesellschaft wirksam.

- Sofern die Bieterin beschließt, den Ausschluss der Minderheitsaktionäre der Zielgesellschaft zu verlangen, wird die Hauptversammlung der Zielgesellschaft über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre der Zielgesellschaft auf die Bieterin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Als Hauptaktionärin kann die Bieterin die Übertragung der Deutsche Office-Aktien von den Minderheitsaktionären gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung durch Beschlussfassung der Hauptversammlung der Zielgesellschaft verlangen (aktienrechtlicher Squeeze-Out), falls der Bieterin Deutsche Office-Aktien in Höhe von mindestens 95% des Grundkapitals gehören (§§ 327a ff. AktG).

Falls die Hauptversammlung der Zielgesellschaft in einem solchen Fall die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre auf die Bieterin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt, wären für die Höhe der zu gewährenden Barabfindung in der Regel die Verhältnisse der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung maßgeblich. Die Angemessenheit der Barabfindung könnte in einem gerichtlichen Spruchverfahren überprüft werden. Der Betrag der angemessenen Barabfindung könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung je Deutsche-Office Aktie gemäß dieser Angebotsunterlage entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger sein.

## **9. Gegenleistung**

### **9.1 Mindestgegenleistung**

Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 3 Satz 1 WpÜGAngebV muss die Bieterin den Deutsche Office-Aktionären für ihre Deutsche Office-Aktien eine angemessene Gegenleistung anbieten. Dabei darf die Höhe der Gegenleistung gemäß § 3 Satz 2 WpÜGAngebV den nach §§ 4 bis

6 WpÜGAngebV festgelegten Mindestwert nicht unterschreiten. Der den Deutsche Office-Aktionären anzubietende Mindestwert je Deutsche Office-Aktie muss mindestens dem höheren der beiden folgenden Werte entsprechen:

- (1) *Berücksichtigung von Vorerwerben.* Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 4 WpÜGAngebV muss die Gegenleistung für die Deutsche Office-Aktien mindestens dem Wert der höchsten von der Bieterin, einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen gewährten oder vereinbarten Gegenleistung für den Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage entsprechen.
- (2) *Berücksichtigung inländischer Börsenkurse.* Nach § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV muss die Gegenleistung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG ("**Drei-Monats-Durchschnittskurs**") der Deutsche Office-Aktien am 16. Juni 2015, d.h. im Zeitraum vom 16. März 2015 (einschließlich) bis zum 15. Juni 2015 (einschließlich), entsprechen.

In dem unter (1) genannten Zeitraum wurde von der Bieterin aufgrund der im Undertaking Agreement vereinbarten Option eine Vereinbarung über den Erwerb von bis zu 5,4% am jeweiligen Grundkapital der Zielgesellschaft (entspricht derzeit 9.748.601 Deutsche Office-Aktien) geschlossen. Die vereinbarte Optionsgegenleistung beträgt maximal 0,381 alstria-Aktien für jede Deutsche Office-Aktie und entspricht somit der Umtauschrelation der Angebotsgegenleistung gemäß dieser Angebotsunterlage. Auf Grundlage des Eröffnungskurses der alstria-Aktie im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse am 16. Juni 2015 in Höhe von EUR 11,44 (Quelle: Bloomberg) beträgt der Wert der vereinbarten Optionsgegenleistung somit rund EUR 4,36.

Darüber hinaus wurden weder von der Bieterin noch einer mit ihr gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen Deutsche Office-Aktien erworben und es bestehen keine diesbezüglichen Vereinbarungen.

Der unter (2) dargestellte Mindestpreis nach dem Drei-Monats-Durchschnittskurs der Deutsche Office-Aktien wird gemäß § 5 Abs. 3 WpÜGAngebV i.V.m. § 9 WpHG auf Basis der nach § 9 WpHG als börslich gemeldeten Wertpapiergeschäfte ermittelt. Dabei wird jedes Geschäft nach seinem Umsatz (Stücke x Preis) in Bezug auf die Gesamtstückzahl gewichtet, sodass eine gemessen am Umsatz großvolumige Transaktion stärker in die Berechnung eingeht als eine Transaktion mit geringem Volumen. Die Berechnung lautet:  $\text{Volumen} = \frac{\text{Summe aus Stücke} \times \text{Preis aller relevanten Geschäfte}}{\text{Stückzahl aller relevanten Geschäfte}}$ .

In die Berechnung gehen alle Geschäfte ein, die mit den fraglichen Aktien in den drei Monaten vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Angebots bzw. der Kontrollerrlangung in regulierten Märkten an Börsen in Deutschland (inländische organisierte Märkte) gemacht wurden. Dementsprechend ist der für die Berechnung des Mindestpreises relevante Stichtag der Tag, welcher der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe eines Angebots bzw. der Erlangung der Kontrolle vorangeht.

Der Drei-Monats-Durchschnittskurs zum Stichtag 15. Juni 2015 beträgt nach Mitteilung der BaFin an die Bieterin EUR 4,14 je Deutsche Office-Aktie. Die den Deutsche Office-Aktionären anzubietende Gegenleistung je Deutsche Office-Aktie muss daher gemäß § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7 und 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV mindestens EUR 4,14 betragen.

Wenn die Gegenleistung – wie hier – aus Aktien besteht, ordnet § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7, 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV an, dass der Wert der angebotenen Aktien für die Ermittlung der Mindestgegenleistung ebenfalls anhand ihres Drei-Monats-Durchschnittskurses bestimmt werden muss. Der Drei-Monats-Durchschnittskurs einer alstria-Aktie beträgt nach Mitteilung der BaFin an die Bieterin EUR 12,76. Auf Basis dieses Drei-Monats-Durchschnittskurses beträgt der Wert der Angebotsgegenleistung rund EUR 4,86.

## **9.2 Angebotene Gegenleistung**

Die Bieterin bietet den Deutsche Office-Aktionären alstria-Angebotsaktien im Umtauschverhältnis von 1:0,381 an. Das bedeutet, dass jeder Deutsche Office-Aktionär für 1 (eine) Deutsche Office-Aktie 0,381 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der Bieterin angeboten bekommt.

## **9.3 Festsetzung der Gegenleistung**

### **9.3.1 Vorbemerkung**

Die Bewertungsrelation auf Grundlage des IFRS NAV und der Marktbewertung nach Schluss- und Durchschnittskursen stützt sich auf eine Bewertung der Bieterin bzw. der Zielgesellschaft nach den Methoden und Parametern, die üblicherweise bei der Bewertung von Immobilienunternehmen verwendet werden.

Der Bieterin und deren Beratern war es nicht möglich, vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 16. Juni 2015 eine Due Diligence-Prüfung in Bezug auf das Geschäft und die Vermögenswerte der Zielgesellschaft durchzuführen. Folglich erfolgte die Bewertung der Zielgesellschaft auf Basis öffentlich verfügbarer Informationen, die nach bestem Wissen und aufgrund der branchenspezifischen Erfahrung der Bieterin ausgewertet wurden. Im Zuge der Bewertung der Zielgesellschaft wurden insbesondere folgende Dokumente ausgewertet:

- Geschäftsberichte der Zielgesellschaft für die Geschäftsjahre 2013 und 2014
- Zwischenbericht der Zielgesellschaft für das erste Quartal 2015
- Wertpapierprospekt bezüglich des Angebots von Aktien der heutigen Zielgesellschaft (zu diesem Zeitpunkt firmierend als Prime Office AG, vormals OCM German Real Estate Holding AG) im Anschluss an die Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG
- Dokumentation bezüglich der Verschmelzung der OCM German Real Estate Holding AG mit der Prime Office REIT-AG (jetzige Zielgesellschaft)

Zudem hat die Bieterin Analystenstudien und sonstige Unterlagen, die sie für Zwecke der Beurteilung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses für nützlich hielt, ausgewertet und das Ergebnis dieser Auswertung in ihrer Beurteilung berücksichtigt.

### **9.3.2 Bewertungsmethoden**

Die Festsetzung des Umtauschverhältnisses beruht auf für beide Gesellschaften nach gleichen Methoden durchgeführten Bewertungen. Im Einzelnen wurde die Bewertung anhand folgender Parameter vorgenommen:

#### ***IFRS NAV***

Die zukünftigen Erträge von Immobilienunternehmen hängen maßgeblich von der Lage und den Eigenschaften der gehaltenen Immobilien ab. Diese Eigenschaften werden durch die aktuellen Marktwerte der Immobilien abgebildet. Der Marktwert eines Immobilienunternehmens bildet sich im

Wesentlichen aus der Summe der Marktwerte der einzelnen Immobilien (bewertet nach der Rechnungslegungsvorschrift *International Accounting Standard 40* ("**IAS 40**") und *International Financial Reporting Standard 13* ("**IFRS 13**") abzüglich Finanzierungspositionen zu Marktwerten sowie zuzüglich der sonstigen Vermögensgegenstände und abzüglich der sonstigen Verbindlichkeiten. Der *Net Asset Value* ("**NAV**") ist daher die zentrale Bewertungskennzahl für bestandshaltende Immobiliengesellschaften.

Vor diesem Hintergrund ist die Bieterin der Auffassung, dass der IFRS NAV der am besten geeignete Bewertungsmaßstab für den Zeitwert von Immobiliengesellschaften ist, die langfristig ihre Immobilien zur Vermietung und Bewirtschaftung halten. Im Gegensatz zu anderen vermögenswertorientierten Kennzahlen ist der IFRS NAV Gegenstand einer regelmäßigen Überprüfung durch den Wirtschaftsprüfer und damit Teil des jährlich mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehenen Konzernabschlusses. Somit ermöglicht der IFRS NAV größtmögliche Vergleichbarkeit und Sicherheit bei der Wertermittlung von Immobilienunternehmen.

### ***Marktkapitalisierung***

Bei der Analyse der Marktkapitalisierung der beteiligten Unternehmen erfolgt ein Vergleich mit den Erwartungen des Kapitalmarkts in Bezug auf die Unternehmen zum Beurteilungstichtag. Die Börsenkurse von Unternehmen sind nach der Rechtsprechung bei der Bestimmung des Verkehrswertes der Aktien für die Angemessenheit der Gegenleistung grundsätzlich heranzuziehen.

Die Marktkapitalisierung der Zielgesellschaft und der Bieterin wurde aufgrund der Anzahl der ausstehenden Aktien und der Schlusskurse im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (Quelle: Bloomberg) am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 WpÜG, also am 15. Juni 2015, ermittelt. Zu Vergleichszwecken und zur Überprüfung möglicher stichtagsbezogener Schwankungen hinsichtlich der Marktkapitalisierung wurde auch der von der BaFin mitgeteilte Drei-Monats-Durchschnittskurs auf die aktuell ausstehende Anzahl Aktien der jeweiligen Gesellschaft angewendet.

Der Vergleich der Marktkapitalisierung beider Unternehmen ist hinsichtlich eines Wertvergleichs deshalb aussagekräftig, weil beide Unternehmen über einen signifikanten Streubesitz verfügen und der Börsenhandel in den Aktien beider Gesellschaften als liquide betrachtet wird.

Die absolute Bewertung der Zielgesellschaft und der Bieterin erfolgte zunächst ohne Berücksichtigung der mit der Transaktion verbundenen Verbundvorteile.

### ***Alternative Bewertungsmethoden***

Die Bieterin hat in ihren Überlegungen erwogen, eine Bewertung anhand von Ertragswertverfahren, Liquidationswerten, Kurszielen aus Analystenstudien, FFO-Renditen sowie des Multiplikatorverfahrens als alternative Bewertungsmethoden vorzunehmen. Sie hat diese Bewertungsmethoden aber im vorliegenden Fall als ungeeignet oder weniger geeignet angesehen und deren Anwendung deshalb verworfen.

### **9.3.3 Bewertung der Bieterin**

Für die Bieterin ergibt sich auf Grundlage der soeben erläuterten Bewertungsparameter die folgende Bewertung:

## **IFRS NAV**

Auf Grundlage des bereinigten IFRS NAV zum 31. März 2015 beträgt der Wert der Bieterin EUR 895,3 Millionen.

Das Immobilienportfolio der alstria wurde von Colliers International nach den RICS Valuation-Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) January 2014 (das "**Red Book**") der Royal Institution of Chartered Surveyors ("**RICS**") bewertet. Demnach entspricht die bei der Bewertung angewendete Definition des Marktwerts der von RICS empfohlenen Definition und kann zusammengefasst werden "als der geschätzte Wert, für den eine Immobilie am Tag der Bewertung zwischen einem kaufbereiten Käufer und einem verkaufsbereiten Verkäufer, nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einem Geschäft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang gehandelt hat."

Das angewendete Verfahren ist ein "Hardcore und Top Slice"-Verfahren. In diesem Verfahren erfolgt eine horizontale Segmentierung der Mieteinnahmen: Der Hardcore-Anteil repräsentiert dabei die derzeitige Marktmiete. Der Top Slice-Anteil repräsentiert die Differenz zwischen Marktmiete und Vertragsmiete. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen der RICS. Außerdem ist die durch Colliers International angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet für eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des *International Valuation Standards*.

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, wurden die Immobilien in zwei Gruppen unterteilt und dementsprechend bewertet. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren; bei der zweiten Gruppe handelt es sich hingegen um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern, die eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben.

Gruppe 1 für Immobilien, deren Mietverträge eine Restlaufzeit von fünf Jahren oder weniger haben. "Hardcore und Top Slice"-Verfahren unter Berücksichtigung insbesondere der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrags;
- eine angemessene Leerstandszeit nach Auslaufen des Mietvertrags;
- notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau;
- Neuvermietung zu von Colliers International zum relevanten Zeitpunkt in der Zukunft angenommenen Marktmieten;
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben; und
- nicht-umlagefähige Betriebskosten i.H.v. 5% der Marktmiete p.a. für mehr als fünf Jahre.

Gruppe 2 für Objekte mit Ankermietverträgen, die langfristig an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind. "Hardcore und Top Slice"-Verfahren unter Berücksichtigung insbesondere der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrags;
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete);
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben; und
- nicht-umlagefähige Betriebskosten i.H.v. 5% der Marktmiete p.a.

Gewinne oder Verluste, die aus Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt "Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert" im Jahr ihrer Entstehung erfasst. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert wurden oder wenn die Immobilien endgültig nicht mehr genutzt werden und von ihrer Veräußerung kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist. Jegliche Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

Das Ergebnis der Bewertung durch Colliers International weicht von dem von der Gesellschaft ermittelten und in ihren Abschlüssen ausgewiesenen Wert der Immobilien nicht wesentlich ab.

Der IFRS NAV wurde für die Bewertung wie folgt angepasst:

IFRS NAV per 31. März 2015	EUR 938,7 Mio.
Dividendenzahlung im Mai 2015	EUR 43,5 Mio.
<b>Bereinigter IFRS NAV</b>	<b>EUR 895,3 Mio.</b>

### ***Marktkapitalisierung***

Der Wert der Bieterin zum 15. Juni 2015 beträgt auf Grundlage ihrer Marktkapitalisierung EUR 1.007.709.004.

Dieser Berechnung liegt der im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse ermittelte Schlusskurs für alstria-Aktien am 15. Juni 2015 von EUR 11,57 (Quelle: Bloomberg) sowie die zu diesem Zeitpunkt ausstehende Anzahl von 87.096.716 Inhaberaktien zugrunde. Auf Grundlage des Drei-Monats-Durchschnittskurses in Höhe von EUR 12,76 je Aktie und der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Anzahl von 87.096.716 Inhaberaktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung in Höhe von EUR 1.111.354.096.

### **9.3.4 Bewertung der Zielgesellschaft**

Für die Zielgesellschaft ergibt sich auf Grundlage der einleitend erläuterten Bewertungsparameter die folgende Bewertung:

#### ***IFRS NAV***

Auf Grundlage des bereinigten IFRS NAV zum 31. März 2015 beträgt der Wert der Zielgesellschaft ungefähr EUR 707,0 Millionen.

Die der Berechnung des IFRS NAV zugrundeliegende Bewertung des Immobilienvermögens der Zielgesellschaft erfolgte ausweislich ihres Geschäftsberichts zum 31. Dezember 2014 durch CBRE GmbH und wurde durch die Zielgesellschaft zum Zwecke der Erstellung des Quartalsabschlusses zum 31. März 2015 fortgeschrieben.

Bei der Zielgesellschaft wird das Investitionsvermögen von einem unabhängigen Immobiliengutachter (CBRE GmbH) auf der Basis der *Discounted Cash Flow* ("**DCF**") Methode bewertet. Die DCF Methode vergleicht alle mit der Immobilieninvestition verbundenen Zahlungseingänge und -ausgänge über einen 10-Jahres-Zeitraum. Hierbei findet eine Reihe von Parametern Berücksichtigung: Mieteinnahmen und hiermit verbundene Vermietungskosten, Kapitalausgaben, nicht umlagefähige Kosten, Einrichtungskosten sowie Leerstandsrenten und hiermit

verbundene Kosten. Nach Angaben der Zielgesellschaft wird nach Ablauf der Bewertungsperiode ein Verkauf der Immobilie angenommen, wobei eine Bewertung anhand der *Income Capitalization Method* basierend auf einer stabilisierten Einkommensannahme und einer angemessenen Investitionsrendite erfolgt. Nach Angaben der Zielgesellschaft wird der *Net Present Value* letztlich berechnet, indem der sich im Bewertungszeitraum ergebende Cashflow einschließlich Erträgen aus dem angenommenen Verkauf mit einem eingeschätzten Diskontierungszinssatz, welcher aus dem Kapitalmarkt abgeleitet wird, auf den Bewertungsstichtag diskontiert wird.

Die Abwertung und die geplante Dividende sind zudem vom IFRS NAV der Zielgesellschaft abgezogen worden, um die erwartete Lage im Zeitpunkt des Vollzugs des Übernahmeangebots abzubilden.

Der IFRS NAV wurde wie folgt abgeleitet:

IFRS NAV per 31. März 2015	EUR 814,1 Mio.
Abwertung	ungefähr EUR 80,0 Mio. <sup>3</sup>
Erfolgte Dividendenzahlung im Juni 2015	EUR 27,1 Mio.
<b>Bereinigter IFRS NAV</b>	<b>ungefähr EUR 707,0 Mio.</b>

### **Marktkapitalisierung**

Der Wert der Zielgesellschaft zum 15. Juni 2015 beträgt auf Grundlage ihrer Marktkapitalisierung EUR 712.008.873.

Dieser Berechnung liegt der im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse ermittelte Schlusskurs für Deutsche Office-Aktien am 15. Juni 2015 in Höhe von EUR 3,944 (Quelle: Bloomberg) sowie die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Anzahl von 180.529.633 Inhaberaktien zugrunde. Auf Grundlage des Drei-Monats-Durchschnittskurses in Höhe von EUR 4,14 je Aktie und der zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen Anzahl von 180.529.633 Inhaberaktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung in Höhe von EUR 747.392.681.

### **9.3.5 Anwendung der Bewertungsmethoden**

Was den Stellenwert der verschiedenen Bewertungsmethoden angeht, hat die Bieterin in einem ersten Schritt den IFRS NAV der Zielgesellschaft und der Bieterin ermittelt. Der IFRS NAV ist anerkanntermaßen einer der wichtigsten Bewertungsparameter bei der Wertermittlung von Immobiliengesellschaften. Mithilfe des IFRS NAV je Aktie hat die Bieterin das Wertverhältnis zwischen den Deutsche Office-Aktien und den alstria-Aktien bestimmt.

In einem zweiten Schritt hat die Bieterin die Marktkapitalisierung der Zielgesellschaft und der Bieterin ermittelt und mit dem Wert der jeweiligen Gesellschaft auf Grundlage des IFRS NAV verglichen. Mithilfe des für die Marktkapitalisierung maßgeblichen Schlusskurses vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots hat die Bieterin wiederum das Wertverhältnis zwischen den Deutsche Office-Aktien und den alstria-Aktien bestimmt.

Das angebotene Umtauschverhältnis beruht deshalb auf dem mithilfe des IFRS NAV ermittelten Wertverhältnisses der Deutsche Office-Aktien und der alstria-Aktien und auf dem Wertverhältnis der Schlusskurse vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots.

<sup>3</sup> Es handelt sich um eine Schätzung der Bieterin, auf der Grundlage einer Bewertung des Immobilienportfolios der Zielgesellschaft zum 31. März 2015 mit einem Marktwert von ungefähr EUR 1,7 Milliarden.



Das Umtauschverhältnis beinhaltet eine Prämie zugunsten der Deutsche Office-Aktionäre, sowohl gemessen am Schlusskurs der Deutsche Office-Aktien am Tag vor Veröffentlichung des Übernahmeangebots als auch gemessen am Drei-Monats-Durchschnittskurs. Diese Prämie dient dazu, das Umtauschangebot für die Deutsche Office-Aktionäre attraktiver zu gestalten und führt dazu, dass sich die an § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7 und 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV zu messende Gegenleistung in Form von alstria-Angebotsaktien erhöht.

Mit Ausnahme der fehlenden Möglichkeit, vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 16. Juni 2015 eine Due Diligence-Prüfung in Bezug auf das Geschäft und die Vermögenswerte der Zielgesellschaft durchzuführen, haben sich keine besonderen Schwierigkeiten bei der Bewertung ergeben.

#### **9.4 Angemessenheit der Gegenleistung**

Auf Grundlage der Drei-Monats-Durchschnittskurse der Deutsche Office-Aktien bzw. der alstria-Aktien und der unter 9.3.3 und 9.3.4 dargestellten absoluten Bewertungen der Bieterin und der Zielgesellschaft anhand ihres IFRS NAV je Aktie und ihres Schlusskurses vor Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebots ist die von der Bieterin angebotene Gegenleistung angemessen:

##### ***IFRS NAV***

Das dem Umtauschangebot zugrundeliegende Umtauschverhältnis von gerundet je 2,625 Deutsche Office-Aktien zu 1 (einer) alstria-Aktie (entspricht einem Umtauschverhältnis von 1 (einer) Deutsche Office-Aktie zu 0,381 alstria-Aktien) entspricht im Wesentlichen der Bewertung beider Unternehmen auf Grundlage ihres jeweiligen bereinigten IFRS NAV pro Aktie per 31. März 2015, bezogen auf die in diesem Zeitpunkt jeweils ausgegebenen Zahl von Aktien.

##### ***Marktkapitalisierung***

Bezogen auf die im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse ermittelten Schlusskurse am 15. Juni 2015 sowie die zu diesem Zeitpunkt ausgegebene Anzahl von Inhaberaktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung der Bieterin von EUR 1.007.709.004 und eine Marktkapitalisierung der Zielgesellschaft von EUR 712.008.873; dies entspricht einem Wertverhältnis von 58,6% zu 41,4%. Bezogen auf den Drei-Monats-Durchschnittskurs der Aktien sowie der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Anzahl von Inhaberaktien ergibt sich eine Marktkapitalisierung der Bieterin von EUR 1.111.354.096 und eine Marktkapitalisierung der Zielgesellschaft von EUR 747.392.681; dies entspricht einem Wertverhältnis von 59,8% zu 40,2%.

Bezogen auf die Marktbewertung beider Unternehmen auf Grundlage der XETRA-Schlusskurse der Frankfurter Wertpapierbörse am 15. Juni 2015 enthält das dem Umtauschangebot zugrundeliegende Umtauschverhältnis von gerundet je 2,625 Deutsche Office-Aktien zu 1 (einer) alstria-Aktie (entspricht einem Umtauschverhältnis von 1 (einer) Deutsche Office-Aktie zu 0,381 alstria-Aktien) eine Prämie in Höhe von EUR 0,47 je Deutsche Office-Aktie oder von 11,8%. Wenn die Dividendenzahlung in Höhe von EUR 0,15 je Aktie, die den Deutsche Office-Aktionären am 18. Juni 2015 gezahlt wurde, bei der vorgenannten Marktbewertung der Zielgesellschaft in Abzug gebracht wird, liegt die Prämie bei EUR 0,62 je Deutsche Office-Aktie oder 16,2%.

Bezogen auf die Marktbewertung beider Unternehmen auf Grundlage des Drei-Monats-Durchschnittskurses der Aktien während der letzten drei Monate vor diesem Zeitpunkt enthält das dem Umtauschangebot zugrundeliegende Umtauschverhältnis eine Prämie in Höhe von EUR 0,72 je Deutsche Office-Aktie oder 17,4%. Wenn die Dividendenzahlung in Höhe von EUR 0,15 je Aktie, die den Deutsche Office-Aktionären am 18. Juni 2015 gezahlt wurde, bei der vorgenannten

Marktbewertung der Zielgesellschaft in Abzug gebracht wird, liegt die Prämie bei EUR 0,87 je Deutsche Office-Aktie oder 21,9%.

Wenn für jede Deutsche Office-Aktie 0,381 alstria-Angebotsaktien angeboten werden, liegt der Wert der alstria-Angebotsaktien gemessen an dem Drei-Monats-Durchschnittskurs gemäß der gesetzlich vorgesehenen Bewertungsmethode (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit §§ 7 und 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV) über dem Drei-Monats-Durchschnittskurs einer Deutsche Office-Aktie als gesetzlich vorgeschriebene Mindestgegenleistung (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 3 WpÜGAngebV).

Der Wert der angebotenen Gegenleistung von 0,381 alstria-Angebotsaktien beträgt bei einer Bewertung der Deutsche Office-Aktien mit dem Drei-Monats-Durchschnittskurs EUR 4,86 und liegt damit um rund 17,4% oder EUR 0,72 über dem Drei-Monats-Durchschnittskurs einer Deutsche Office-Aktie von EUR 4,14.

## **9.5 Keine Anwendbarkeit von § 33b WpÜG**

Die Satzung der Zielgesellschaft sieht keine Anwendung von § 33b Abs. 2 WpÜG vor. Die Bieterin ist daher nicht verpflichtet, eine Entschädigung gemäß § 33b Abs. 5 WpÜG zu leisten.

## **10. Behördliche Genehmigungen und Verfahren**

### **10.1 Kartellrechtliche Verfahren**

Die geplante Übernahme der Zielgesellschaft durch die Bieterin unterliegt selbst weder der Zusammenschlusskontrolle durch das Bundeskartellamt gemäß §§ 35 ff. des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen ("GWB") noch der Zusammenschlusskontrolle durch die EU-Kommission gemäß der Verordnung des Rates (EG) Nr. 139/2004 vom 20. Januar 2004 über die Kontrolle von Unternehmenszusammenschlüssen.

Allerdings unterliegt die im Rahmen der geplanten Übernahme der Zielgesellschaft durch die Bieterin stattfindende Beteiligung der Oaktree Capital Group, LLC an der Bieterin gemäß §§ 35 ff. GWB der Zusammenschlusskontrolle durch das Bundeskartellamt. Die geplante Beteiligung der Oaktree Capital Group, LLC an der Bieterin ist am 16. Juni 2015 beim Bundeskartellamt angemeldet worden. Die Nichtuntersagungsentscheidung des Bundeskartellamts ist am 22. Juni 2015 erfolgt.

Die geplante Beteiligung der Oaktree Capital Group, LLC an der Bieterin unterliegt nicht der Fusionskontrolle durch die EU-Kommission gemäß der Verordnung des Rates (EG) Nr. 139/2004 vom 20. Januar 2004 über die Kontrolle von Unternehmenszusammenschlüssen, da die Bieterin im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr vor Veröffentlichung des Übernahmeangebots (2014) gemeinschaftsweit einen Umsatz von weniger als EUR 250 Millionen und ihren Umsatz ausschließlich in Deutschland erzielt hat.

### **10.2 Gestattung der Veröffentlichung der Angebotsunterlage**

Am 21. August 2015 hat die BaFin der Bieterin die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage gestattet.

## **11. Voraussetzung für den Vollzug des Angebots**

### **11.1 Vollzugsbedingungen**

Dieses Umtauschangebot und die durch seine Annahme mit den Deutsche Office-Aktionären zustande kommenden Verträge stehen unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen

("Vollzugsbedingungen") und werden nur vollzogen, wenn diese erfüllt sind. Bis zum Eintritt der Vollzugsbedingungen sind die mit der Annahme des Übernahmeangebots durch die Deutsche Office-Aktionäre zustande kommenden Verträge schwebend unwirksam.

### 11.1.1 Kapitalerhöhung

Bis spätestens fünf Bankarbeitstage nach dem Ablauf der Weiteren Annahmefrist ist die Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen worden.

### 11.1.2 Mindestannahmequote

Zum Zeitpunkt des Ablaufs der Annahmefrist entspricht die Gesamtzahl

- (1) der Eingereichten Deutsche Office-Aktien (wie unter Ziffer 12.2 definiert),
- (2) der Deutsche Office-Aktien, welche unmittelbar von der Bieterin oder einem Unternehmen der alstria gehalten werden, und
- (3) der Deutsche Office-Aktien, die der Bieterin oder einem Unternehmen der alstria nach § 30 WpÜG zugerechnet werden,

mindestens 69,6% der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage ausstehenden Deutsche Office-Aktien, d. h. mindestens 125.648.625 Deutsche Office-Aktien, wobei Deutsche Office-Aktien, die mehreren der obigen Kriterien unterfallen, nur einmal zählen (die "**Mindestannahmequote**").

### 11.1.3 Keine wesentliche Verschlechterung

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist

- (1) wurden weder seitens der Zielgesellschaft neue Umstände im Sinne von § 15 WpHG veröffentlicht noch
- (2) sind Umstände aufgetreten, die von der Zielgesellschaft gemäß § 15 WpHG hätten veröffentlicht werden müssen,

die – einzeln oder zusammen betrachtet – zu einer

- (a) Belastung des Konzern-EBITDA der Deutsche Office in Höhe von mindestens EUR 15 Millionen oder
- (b) Verringerung des Konzern-FFO der Deutsche Office in Höhe von mindestens EUR 7,5 Millionen,

jeweils im Geschäftsjahr 2015 oder 2016 führen oder von denen berechtigterweise angenommen werden kann, dass sie dazu führen werden, wobei derartige Veränderungen ausgeschlossen sind, die unmittelbar durch das Umtauschangebot, die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen oder die geplante Verschmelzung der Zielgesellschaft auf die Bieterin bzw. die geplante Umwandlung der Zielgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft (s. hierzu Ziffer 8.5) hervorgerufen wurden ("**Wesentliche Verschlechterung**").

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters nach näherer Maßgabe von Ziffer 11.2

maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter (wie unter Ziffer 11.2 definiert) bestätigt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung erfolgt ist, (ii) das Gutachten des Unabhängigen Gutachters (wie unter Ziffer 11.2 definiert) bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Bieterin eingegangen ist und (iii) die Bieterin spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis des Gutachtens des Unabhängigen Gutachters (wie unter Ziffer 11.2 definiert) veröffentlicht hat, gilt die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.3 als nicht erfüllt. Andernfalls gilt die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.3 als erfüllt, d.h. es bedarf für den Eintritt der Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.3 keines entsprechenden Gutachtens des Unabhängigen Gutachters (wie unter Ziffer 11.2 definiert).

Die Vollzugsbedingungen in Ziffer 11.1.3(a) und (b) stellen jeweils selbständige Vollzugsbedingungen dar.

#### **11.1.4 Kein wesentlicher Compliance-Verstoß**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist wird kein Verbrechen oder Vergehen eines Mitglieds von Vorstand oder Aufsichtsrat oder eines Prokuristen der Zielgesellschaft in dieser dienstlichen Eigenschaft mit Bezug zur Zielgesellschaft bekannt, sei es nach deutschem oder ausländischem Ordnungswidrigkeitenrecht oder Strafrecht, insbesondere Bestechungsdelikte und Korruption, Untreue, Kartellverstöße oder Geldwäsche, sofern eine solche Straftat oder ein solches Vergehen:

- (1) eine Insiderinformation für die Zielgesellschaft gemäß § 13 WpHG darstellt oder
- (2) darstellen würde, wäre sie nicht veröffentlicht worden

("Wesentlicher Compliance-Verstoß").

Für die Feststellung, ob während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, ist ausschließlich ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters nach näherer Maßgabe von Ziffer 11.2 maßgeblich. Wenn (i) der Unabhängige Gutachter (wie unter Ziffer 11.2 definiert) bestätigt, dass während der Annahmefrist ein Wesentlicher Compliance-Verstoß erfolgt ist, (ii) das Gutachten des Unabhängigen Gutachters (wie unter Ziffer 11.2 definiert) bis zum Ablauf der Annahmefrist bei der Bieterin eingegangen ist und (iii) die Bieterin spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG den Erhalt und das Ergebnis des Gutachtens des Unabhängigen Gutachters (wie unter Ziffer 11.2 definiert) veröffentlicht hat, gilt die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.4 als nicht erfüllt. Andernfalls gilt die Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.4 als erfüllt, d.h. es bedarf für den Eintritt der Vollzugsbedingung nach dieser Ziffer 11.1.4 keines entsprechenden Gutachtens des Unabhängigen Gutachters (wie unter Ziffer 11.2 definiert).

#### **11.1.5 Kein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals, kein Insolvenzverfahren**

Zwischen der Veröffentlichung der Angebotsunterlage und dem Ablauf der Annahmefrist hat die Zielgesellschaft keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht, wonach

- (1) ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals nach § 92 Abs. 1 AktG eingetreten ist oder
- (2) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Zielgesellschaft beantragt oder eröffnet wurde.

Die Vollzugsbedingungen in Ziffer 11.1.5(1) und (2) stellen jeweils selbständige Vollzugsbedingungen dar.

## 11.2 Unabhängiger Gutachter

Die Ermittlung einer Wesentlichen Verschlechterung und die Feststellung eines Wesentlichen Compliance-Verstoßes erfolgen jeweils durch die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Kapelle-Ufer 4 in 10117 Berlin als unabhängiger Sachverständiger (der "**Unabhängige Gutachter**"). Der Unabhängige Gutachter wird nach sorgfältiger Prüfung gemäß den Maßstäben eines gewissenhaften Berufsträgers eine Stellungnahme abgeben, in der er feststellt, ob eine Wesentliche Verschlechterung oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß vorliegt.

Der Unabhängige Gutachter wird nur im Auftrag der Bieterin tätig, ohne dass es einer gesonderten Aufforderung seitens der Bieterin bedarf. Die Bieterin wird die Einleitung eines Verfahrens zur Feststellung, ob während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung (siehe Ziffer 11.1.3) oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß (siehe Ziffer 11.1.4) erfolgt ist, mit einer Bezugnahme auf dieses Angebot unverzüglich im Bundesanzeiger und im Internet ([www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen*) veröffentlichen.

Geht bei der Bieterin bis zum Ablauf der Annahmefrist ein Gutachten des Unabhängigen Gutachters ein, aus dem sich ergibt, dass während der Annahmefrist eine Wesentliche Verschlechterung (siehe Ziffer 11.1.3) oder ein Wesentlicher Compliance-Verstoß (siehe Ziffer 11.1.4) erfolgt ist, ist die Bieterin verpflichtet, die Tatsache, dass dieses Gutachten bei ihr eingegangen ist, sowie das Ergebnis des Gutachtens – einschließlich einer Bezugnahme auf die Angebotsunterlage – unverzüglich, aber spätestens zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG im Bundesanzeiger und im Internet ([www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen*) zu veröffentlichen. Das Gutachten des Unabhängigen Gutachters ist für die Bieterin und die das Angebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre verbindlich und endgültig. Die Kosten und Auslagen des Unabhängigen Gutachters werden von der Bieterin getragen.

## 11.3 Verzicht auf Vollzugsbedingungen

Die Bieterin behält sich vor, bis zu einem Bankarbeitstag vor Ablauf der Annahmefrist auf eine, mehrere oder alle der Vollzugsbedingungen (mit Ausnahme der Vollzugsbedingungen in Ziffer 11.1.1 und 11.1.5, die unverzichtbar sind) zu verzichten und die Mindestannahmequote zu verringern. Vollzugsbedingungen, auf die die Bieterin wirksam verzichtet hat, gelten für Zwecke dieses Übernahmeangebots als eingetreten. Die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 11.1.1 und 11.1.5 dieser Angebotsunterlage sind unverzichtbar. Für die Zwecke des § 21 Abs. 1 WpÜG ist die Veröffentlichung der Änderung des Übernahmeangebots gemäß § 21 Abs. 2 WpÜG in Verbindung mit § 14 Abs. 3 WpÜG maßgeblich. Im Falle eines Verzichts auf eine, mehrere oder alle Vollzugsbedingungen oder der Verringerung der Mindestannahmequote innerhalb der letzten zwei Wochen vor Ablauf der in Ziffer 4.2 dieser Angebotsunterlage bestimmten Annahmefrist verlängert sich die Annahmefrist gemäß § 21 Abs. 5 WpÜG um zwei Wochen (bis zum 16. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit)).

## 11.4 Nichteintritt von Vollzugsbedingungen

Bei den Vollzugsbedingungen handelt es sich um aufschiebende Bedingungen. Ist die Vollzugsbedingung gemäß Ziffer 11.1.1 dieser Angebotsunterlage nicht bis zum Ablauf von fünf Bankarbeitstagen nach dem Ablauf der Weiteren Annahmefrist erfüllt oder ist eine der Vollzugsbedingungen gemäß Ziffern 11.1.2 bis 11.1.5 nicht bis zum Ablauf der Annahmefrist erfüllt und hat die Bieterin nicht zuvor auf die betreffende Vollzugsbedingung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG wirksam verzichtet (soweit sie verzichtbar sind), kommen mangels Eintritts von Vollzugsbedingungen trotz der Annahme des Übernahmeangebots durch die Deutsche Office-Aktionäre keine wirksamen Verträge zustande und erlischt das Übernahmeangebot. In diesem Fall werden die durch Annahme des Übernahmeangebots zustande gekommenen Verträge nicht wirksam und entfallen. Bereits Eingereichte Deutsche Office-Aktien (wie unter Ziffer 12.2 definiert)

werden soweit notwendig auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen und von dieser zurückgebucht. Dementsprechend haben die Depotbanken dafür zu sorgen, dass unverzüglich, spätestens aber innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Übernahmeangebots die Eingereichten Deutsche Office-Aktien (wie unter Ziffer 12.2 definiert) und die Angedienten Deutsche Office-Aktien (wie unter Ziffer 15.5 definiert) in die ISIN DE000PRME020 zurückgebucht werden.

Die Rückabwicklung ist nach Maßgabe von Ziffer 12.8 dieser Angebotsunterlage frei von Kosten und Spesen der Depotbanken.

## 11.5 Veröffentlichungen

Die Bieterin gibt unverzüglich im Internet auf der Internetseite [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* und im Bundesanzeiger bekannt, falls (i) eine Vollzugsbedingung eingetreten ist, (ii) sie auf eine Vollzugsbedingung verzichtet hat, (iii) sämtliche Vollzugsbedingungen eingetreten sind, soweit auf sie nicht verzichtet wurde, oder (iv) das Übernahmeangebot nicht vollzogen wird.

## 12. Annahme und Abwicklung des Übernahmeangebots

### 12.1 Abwicklungsstelle und Umtauschtreuhänder

Die Bieterin hat die UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, D-60306 Frankfurt am Main, als Abwicklungsstelle mit der technischen Durchführung des Angebots beauftragt. Zugleich wurde sie gemeinsam mit dem Umtauschtreuhänder 2 als Umtauschtreuhänder von der Bieterin für die Zwecke der Abwicklung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen beauftragt.

### 12.2 Annahmeerklärung und Umbuchung

Deutsche Office-Aktionäre können das Angebot nur annehmen, indem sie innerhalb der Annahmefrist (zur Annahme in der Weiteren Annahmefrist siehe Ziffer 12.4)

- ihrer Depotbank gegenüber schriftlich die Annahme des Angebots erklären ("**Annahmeerklärung**"); für die Einhaltung der Annahmefrist ist der Eingang der Annahmeerklärung bei der Depotbank maßgeblich, und
- ihre Depotbank anweisen, die Umbuchung der sich in ihrem Depot befindlichen Deutsche Office-Aktien, bezüglich derer sie die Annahme des Angebots erklären wollen, in die ISIN DE000PRME038 (WKN PRM E03) bei Clearstream vorzunehmen.

Die Annahme des Angebots wird erst mit fristgerechter Umbuchung der Eingereichten Deutsche Office-Aktien (wie unten definiert) in die ISIN DE000PRME038 (WKN PRM E03) bei Clearstream wirksam. Die Umbuchung ist durch die Depotbank nach Erhalt der Annahmeerklärung zu veranlassen, wobei dies in der Verantwortung der jeweiligen Depotbank liegt.

Ist die Annahme innerhalb der Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Deutsche Office-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist. Die zum Tausch im Rahmen des Angebots innerhalb der Annahmefrist Eingereichten Deutsche Office-Aktien, die jeweils in der Annahmeerklärung angegeben und rechtzeitig in die ISIN DE000PRME038 (WKN PRM E03) umgebucht worden sind, werden als "**Eingereichte Deutsche Office-Aktien**" bezeichnet.

Annahmeerklärungen, die bei der jeweiligen Depotbank nicht innerhalb der Annahmefrist oder falsch oder unvollständig ausgefüllt eingehen, gelten nicht als Annahme des Angebots und

berechtigen den betreffenden Deutsche Office-Aktionär nicht dazu, die Gegenleistung aus dem Angebot zu erhalten. Weder die Bieterin noch mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen oder die Abwicklungsstelle sind verpflichtet, den betreffenden Deutsche Office-Aktionär über etwaige Mängel oder Fehler in der Annahmeerklärung zu unterrichten und sie übernehmen auch nicht die Haftung, falls eine solche Unterrichtung nicht erfolgt.

### **12.3 Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Angebots**

Mit der Annahmeerklärung

- nehmen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre das Angebot für alle bei der Erklärung der Annahme des Angebots in ihren Depots bei der Depotbank befindlichen Deutsche Office-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage an, es sei denn, in der Annahmeerklärung ist ausdrücklich schriftlich eine andere Anzahl bestimmt worden;
- weisen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre ihre Depotbank an und ermächtigen sie, die in der Annahmeerklärung bezeichneten Deutsche Office-Aktien bei Clearstream in die ISIN DE000PRME038 umzubuchen, sie jedoch zunächst in ihrem Depot zu belassen;
- weisen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre ihre Depotbank an, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, die in den Depots der Depotbanken belassenen Eingereichten Deutsche Office-Aktien mit der ISIN DE000PRME038 unmittelbar vor Anmeldung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen auf die Depots der Umtauschtreuhänder bei Clearstream zum Zwecke der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Deutsche Office-Aktien auf die Umtauschtreuhänder zur Verfügung zu stellen;
- übereignen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre – aufschiebend bedingt auf den Eintritt der Vollzugsbedingungen, sofern und soweit die Bieterin nicht auf eine oder mehrere Vollzugsbedingungen nach Ziffer 11.3 verzichtet hat – die Deutsche Office-Aktien, hinsichtlich derer sie das Angebot annehmen, je zur Hälfte auf den Umtauschtreuhänder 1 (auf ganze Aktien aufgerundet) und zur Hälfte auf den Umtauschtreuhänder 2 (auf ganze Aktien abgerundet) mit der Maßgabe, dass (i) die Deutsche Office-Aktien, welche die Umtauschtreuhänder treuhänderisch halten, nach Erwerb von den jeweiligen Deutsche Office-Aktionären gegen Ausgabe einer entsprechenden Anzahl alstria-Angebotsaktien in die Bieterin als Sacheinlage einzubringen sind, und (ii) die Umtauschtreuhänder berechtigt sind, die Anzahl der von ihnen in die Bieterin als Sacheinlage einzubringenden Deutsche Office-Aktien zuvor so untereinander auszugleichen, dass jeder der Umtauschtreuhänder in der Lage ist, gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung der Bieterin über die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen die Hälfte der alstria-Angebotsaktien zu zeichnen;
- weisen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre ihre Depotbank und die Abwicklungsstelle an und ermächtigen diese, ihre Aktienteilrechte an alstria-Angebotsaktien (zusammen mit anderen Aktienteilrechten in Form ganzer alstria-Angebotsaktien) zu veräußern und eventuelle Aktien-Restspitzen auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream zum Zwecke der Veräußerung dieser Aktienteilrechte zu übertragen bzw. ihrerseits Clearstream entsprechend anzuweisen und zu ermächtigen;
- erklären sich die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre einverstanden und akzeptieren, dass die ihnen für Aktienteilrechte von alstria-Angebotsaktien gutgeschriebenen Erlöse auf Basis des durchschnittlichen Erlöses je Aktie ermittelt werden, die die jeweilige Depotbank bzw. die Abwicklungsstelle durch Verwertung der die Aktienteilrechte verkörpernden ganzen alstria-Angebotsaktien über die Frankfurter Wertpapierbörse im Namen der entsprechenden Deutsche Office-Aktionäre erzielt hat, wobei weder die Bieterin noch die Abwicklungsstelle noch die jeweilige Depotbank eine Garantie dafür übernehmen, dass durch den Verkauf über die Frankfurter Wertpapierbörse ein bestimmter Preis erzielt wird;

- weisen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre ihre Depotbank an und ermächtigen diese, die Erlöse aus der Veräußerung solcher Aktienteilrechte von alstria-Angebotsaktien ihrem in der Annahmeerklärung angegebenen Konto gutzuschreiben;
- bevollmächtigen und ermächtigen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre ihre Depotbanken, die Abwicklungsstelle und die Umtauschtreuhänder, unter Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Abwicklung dieses Angebots vorzunehmen sowie Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Eigentumsübergang der Eingereichten Deutsche Office-Aktien auf die Umtauschtreuhänder herbeizuführen;
- weisen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre ihre Depotbanken an, ihrerseits Clearstream anzuweisen und zu ermächtigen, unmittelbar oder über die Depotbank die für die Bekanntgabe über den Erwerb der Aktien (siehe Ziffer 18) erforderlichen Informationen, insbesondere die Anzahl der im Depot der Depotbank bei Clearstream in die ISIN DE000PRME038 umgebuchten Eingereichten Deutsche Office-Aktien, börsentäglich an die Abwicklungsstelle und die Umtauschtreuhänder zu übermitteln;
- erklären die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre, dass die Eingereichten Deutsche Office-Aktien zum Zeitpunkt der Übereignung in ihrem alleinigen Eigentum stehen, keinen Verfügungsbeschränkungen unterliegen sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind; und
- weisen die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre ihre Depotbank an und ermächtigen sie, die Annahmeerklärung und im Falle eines Rücktritts (siehe Ziffer 16) die Rücktrittserklärung für das Übernahmeangebot an die Abwicklungsstelle auf Verlangen weiterzuleiten.

Die in den vorstehenden Absätzen erteilten Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen erst im Falle eines wirksamen Rücktritts von den durch Annahme dieses Angebots geschlossenen Verträgen oder im Falle eines Ausfalls einer Vollzugsbedingung, auf deren Eintritt die Bieterin – soweit zulässig – nicht innerhalb der Annahmefrist wirksam verzichtet hat.

Mit der Annahmeerklärung erklärt jeder annehmende Deutsche Office-Aktionär ferner sein Einverständnis, dass ab dem Zeitpunkt der aufschiebend bedingten Übereignung der Eingereichten Deutsche Office-Aktien an die Umtauschtreuhänder und die folgende Umbuchung auf die Depots der Umtauschtreuhänder bei Clearstream eine Verfügung über die Eingereichten Deutsche Office-Aktien nicht mehr und eine Verfügung über die zu erlangenden alstria-Angebotsaktien noch nicht möglich ist; in diesem Zeitraum besteht lediglich ein Anspruch auf Lieferung der Anzahl von alstria-Angebotsaktien bzw. des Verkaufserlöses (wie unter Ziffer 12.5.3 definiert) gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage.

Mit der Annahmeerklärung erteilt jeder Deutsche Office-Aktionär, der

- (1) in seiner Annahmeerklärung bestätigt, dass er (a) ein US-Aktionär ist, oder (b) als Vertreter, Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten eines US-Aktionärs handelt;
- (2) in seiner Annahmeerklärung eine Adresse in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt oder über eine solche Adresse verfügt;
- (3) in seiner Annahmeerklärung den Namen und die Adresse einer Person in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt, welche die Gegenleistung und/oder Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot erhalten soll; oder



- (4) seine Annahmeerklärung in einem Briefumschlag frankiert in den Vereinigten Staaten von Amerika oder aus anderen Gründen offensichtlich aus den Vereinigten Staaten von Amerika übersendet,

zudem die unter Ziffer 12.5.3 näher beschriebenen Ermächtigungen.

## **12.4 Annahme in der Weiteren Annahmefrist**

*Deutsche Office-Aktionäre, die das Angebot innerhalb der Weiteren Annahmefrist annehmen wollen, sollten sich mit eventuellen Fragen an ihre Depotbank wenden.*

Die Ausführungen in den Ziffern 12.2, 12.3 und 12.5 dieser Angebotsunterlage gelten entsprechend auch für die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist. Dementsprechend können Deutsche Office-Aktionäre das Angebot während der Weiteren Annahmefrist durch Abgabe einer Annahmeerklärung entsprechend Ziffer 12.2 dieser Angebotsunterlage annehmen.

Auch eine solche Annahmeerklärung wird erst wirksam durch fristgerechte Umbuchung der Deutsche Office-Aktien, für die die Annahme erklärt wurde, in die ISIN DE000PRME038 (WKN PRM E03) bei Clearstream. Die Umbuchung wird durch die jeweilige Depotbank nach Erhalt der Annahmeerklärung veranlasst.

Ist die Annahme innerhalb der Weiteren Annahmefrist gegenüber der Depotbank erklärt worden, gilt die Umbuchung der Deutsche Office-Aktien bei Clearstream als fristgerecht erfolgt, wenn die Umbuchung spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) vorgenommen worden ist. Die zum Tausch im Rahmen des Angebots innerhalb der Weiteren Annahmefrist eingereichten Deutsche Office-Aktien, die jeweils in der Annahmeerklärung angegeben und rechtzeitig in die ISIN DE000PRME038 (WKN PRM E03) umgebucht worden sind, werden ebenfalls als Eingereichte Deutsche Office-Aktien bezeichnet.

## **12.5 Abwicklung des Angebots**

### **12.5.1 Aktienumtausch**

Die Eingereichten Deutsche Office-Aktien, die nach Maßgabe der Ziffer 12.3 auf die Umtauschtreuhänder aufschiebend bedingt übereignet werden, verbleiben zunächst in den Depots der einreichenden Aktionäre und werden in die ISIN DE000PRME038 umgebucht.

Die Umtauschtreuhänder bringen die Eingereichten Deutsche Office-Aktien, die ihnen nach Maßgabe der Ziffer 12.3 aufschiebend bedingt übereignet wurden, gegen Ausgabe neuer durch die Umtauschtreuhänder gezeichneter alstria-Angebotsaktien in die Bieterin ein.

Für alle durch die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffenen alstria-Angebotsaktien wird die Abwicklungsstelle in Zusammenarbeit mit dem Umtauschtreuhänder 2 veranlassen, dass diese auf die Wertpapierdepots der das Angebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre (bzw. für den Fall der Weiterveräußerung der Eingereichten Deutsche Office-Aktien an den entsprechenden Erwerber der Eingereichten Deutsche Office-Aktien) übertragen werden. Für 1 (eine) Deutsche Office-Aktie werden 0,381 alstria-Angebotsaktien an die ehemaligen Deutsche Office-Aktionäre, die dieses Angebot angenommen haben, gewährt.

Die Bieterin wird bewirken, dass die neuen alstria-Angebotsaktien zum Börsenhandel im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Erst nach dieser Zulassung werden die alstria-Angebotsaktien auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen.

Die alstria-Angebotsaktien werden nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, frühestens jedoch nach Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (welche bis spätestens fünf Bankarbeitstage nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist erfolgen muss) und der Zulassung zum Börsenhandel im Regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse, auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen. Hierin liegt ein Angebot der Umtauschtreuhänder zur Übereignung der Wertpapiere, dessen Annahme durch den ehemaligen Deutsche Office-Aktionär den Umtauschtreuhändlern nicht zuzugehen braucht.

### **12.5.2 Spitzenregulierung**

Sofern aufgrund des Umtauschverhältnisses Teilrechte mit der ISIN DE000A1613F5 (WKN A1613F) an alstria-Angebotsaktien entstehen, können hieraus keine Aktionärsrechte geltend gemacht werden, sodass eine Arrondierung zu Vollrechten (sog. Spitzenregulierung) erforderlich wird. Spitzen werden nur in bar abgegolten. In diesem Zusammenhang wird die Abwicklungsstelle die auf die zugeteilten alstria-Angebotsaktien entfallenden Teilrechte nach Ablauf eines noch festzulegenden Termins zwangsweise zu ganzen Aktien zusammenlegen und über die Frankfurter Wertpapierbörse veräußern. Der Erlös wird sodann den berechtigten ehemaligen Deutsche Office-Aktionären entsprechend der auf sie entfallenden Teilrechte ausgezahlt. Weder die Bieterin noch die Abwicklungsstelle übernehmen eine Garantie dafür, dass durch den Verkauf über die Frankfurter Wertpapierbörse ein bestimmter Preis erzielt wird.

### **12.5.3 Vendor Placement**

Die alstria-Angebotsaktien wurden nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 oder gemäß den wertpapierrechtlichen Vorschriften eines Bundesstaats, Bezirks oder einer sonstigen Jurisdiktion innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Diese Angebotsunterlage stellt kein Angebot von alstria-Angebotsaktien an einen US-Aktionär oder eine für diesen weisungsgebunden (als Vertreter, Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder in sonstiger Funktion) handelnde Person und keine an einen US-Aktionär oder eine solche Person gerichtete Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von alstria-Angebotsaktien und keine Aufforderung zur Stellung eines diesbezüglichen Antrags dar. Sofern die alstria-Angebotsaktien nach der alleinigen Einschätzung der Bieterin einem US-Aktionär sowie Vertretern, Beauftragten, Treuhändlern, Verwahrern oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten eines US-Aktionärs handelnden Personen weder angeboten noch an sie übertragen oder geliefert werden dürfen, erhält dieser US-Aktionär, der wirksam dieses Übernahmeangebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an alstria-Angebotsaktien einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von alstria-Angebotsaktien.

Vor diesem Hintergrund ermächtigt jeder Deutsche Office-Aktionär, der

- (1) in seiner Annahmeerklärung bestätigt, dass er (a) ein US-Aktionär ist, oder (b) als Vertreter, Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten eines US-Aktionärs handelt;
- (2) in seiner Annahmeerklärung eine Adresse in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt oder über eine solche Adresse verfügt;
- (3) in seiner Annahmeerklärung den Namen und die Adresse einer Person in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt, welche die Gegenleistung und/oder Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot erhalten soll; oder

- (4) seine Annahmeerklärung in einem Briefumschlag frankiert in den Vereinigten Staaten von Amerika oder aus anderen Gründen offensichtlich aus den Vereinigten Staaten von Amerika übersendet,

unwiderruflich die Bieterin und die Abwicklungsstelle über seine Depotbank und eventuelle weitere zwischengeschaltete Depotbanken, die ihm im Rahmen des Übernahmeangebots an sich zustehende Anzahl an alstria-Angebotsaktien zu veräußern und ihm den entsprechenden Erlös aus der Veräußerung, abzüglich etwaiger Kosten, in Euro unverzüglich gutschreiben zu lassen, es sei denn, die alstria-Angebotsaktien dürfen dem betreffenden Deutsche Office-Aktionär sowie Vertretern, Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten eines US-Aktionärs handelnden Personen nach der alleinigen Einschätzung der Bieterin im Rahmen einer einschlägigen Ausnahme von den Registrierungspflichten nach dem United States Securities Act von 1933 oder eines Rechtsgeschäfts, auf das diese Registrierungspflichten nach dem United States Securities Act von 1933 keine Anwendung finden, angeboten bzw. an diesen übertragen oder geliefert werden.

Zu diesem Zweck werden die Umtauschtrehänder etwaige den betreffenden US-Aktionären ansonsten zustehende alstria-Angebotsaktien auf das Depot der Abwicklungsstelle bei Clearstream übertragen. Die Abwicklungsstelle wird diese alstria-Angebotsaktien zugunsten der betreffenden US-Aktionäre an der Frankfurter Wertpapierbörse zum jeweiligen Marktpreis veräußern. Diese Veräußerung erfolgt taggleich mit der Gutschrift der alstria-Angebotsaktien auf den von den Depotbanken bei Clearstream unterhaltenen Wertpapierdepots. Die aus diesen Veräußerungen resultierenden Nettoerlöse ("**Verkaufserlöse**") werden den Konten der betreffenden US-Aktionäre dann unverzüglich über deren Depotbanken gutgeschrieben.

Weder die Bieterin noch die Abwicklungsstelle unterliegen irgendwelchen Verpflichtungen hinsichtlich des erzielten Preises, und jeder solche Verkauf kann auf Einzelbasis oder zusammen mit anderen alstria-Angebotsaktien, für die diese Bestimmungen gelten, erfolgen. US-Aktionäre sollten zur Kenntnis nehmen, dass sich im Zusammenhang mit dem Verkauf solcher Angebotsaktien keine Partei zum Ankauf der alstria-Angebotsaktien verpflichtet hat und die Höhe des zu erzielenden Verkaufserlöses ungewiss ist. Weder die Bieterin noch die Abwicklungsstelle oder ihre jeweiligen Geschäftsleitungsmitglieder, verbundenen oder assoziierten Unternehmen oder Beauftragten haften gegenüber einem US-Aktionär dafür, dass ein bestimmter Preis je alstria-Angebotsaktie erzielt werden kann. Der Verkaufserlös dieser Verkäufe wird in Euro anteilig an alle anspruchsberechtigten US-Aktionäre bzw. alle für anspruchsberechtigte US-Aktionäre weisungsgebunden (als Vertreter, Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder in anderer Funktion) handelnden Personen ausgeschüttet.

Deutsche Office-Aktien, die von Deutsche Office-Aktionären eingereicht werden, denen bzw. für deren Rechnung oder zu deren Gunsten alstria-Angebotsaktien nicht angeboten, verkauft oder geliefert werden dürfen, werden von der Abwicklungsstelle nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist voraussichtlich separat in den Systemen von Clearstream gebucht und können nach erfolgter separater Einbuchung nicht mehr übertragen oder verkauft werden.

Der Erhalt der Gegenleistung im Rahmen des Übernahmeangebots durch einen US-Anleger (wie unter Ziffer 19.2 definiert) stellt für die Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer ein steuerpflichtiges Rechtsgeschäft dar und kann auch nach den in den Vereinigten Staaten von Amerika anwendbaren bundesstaatlichen oder lokalen Steuergesetzen sowie ausländischen und sonstigen Steuergesetzen steuerpflichtig sein. Jedem US-Anleger (wie unter Ziffer 19.2 definiert) wird empfohlen, frühzeitig einen unabhängigen Fachberater hinsichtlich der steuerlichen Folgen der Annahme des Übernahmeangebots zu Rate zu ziehen. Weitere Angaben sind dem Abschnitt "*Bundeseinkommensteuer in den Vereinigten Staaten von Amerika*" in Ziffer 19.2 zu entnehmen.

#### **12.5.4 Erbringung der Gegenleistung**

Die Bieterin hat ihre Verpflichtung – im Hinblick auf die Eingereichten Deutsche Office-Aktien – zur Erbringung der Gegenleistung aus dem Umtauschangebot erfüllt, wenn die Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in das Handelsregister der Bieterin eingetragen wurde, die alstria-Angebotsaktien zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen wurden und diese alstria-Angebotsaktien auf die von den Depotbanken bei Clearstream unterhaltenen Wertpapierdepots übertragen und etwaige Zahlungen im Rahmen der Spitzenregulierung sowie etwaige Verkaufserlöse geleistet worden sind. Es obliegt den jeweiligen Depotbanken, die alstria-Angebotsaktien sowie etwaige Zahlungen im Rahmen der Spitzenregulierung und etwaige Verkaufserlöse den jeweils annehmenden ehemaligen Deutsche Office-Aktionären gutzuschreiben.

Die Gutschrift der alstria-Angebotsaktien bzw. der Verkaufserlöse bei den jeweiligen Depotbanken erfolgt unverzüglich, voraussichtlich nicht später als sieben Bankarbeitstage nach Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 18 definiert).

Die Depotbanken werden zusammen mit der Abwicklungsstelle sämtliche, den Deutsche Office-Aktionären zustehenden, Bruchteile an alstria-Angebotsaktien (in Form ganzer alstria-Angebotsaktien) zugunsten der das Umtauschangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre veräußern. Die aus diesen Veräußerungen resultierenden Erlöse werden den Konten der das Umtauschangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre innerhalb von voraussichtlich zehn Bankarbeitstagen nach Einbuchung der alstria-Angebotsaktien in die Depots der ehemaligen Deutsche Office-Aktionäre gutgeschrieben. Weder die Bieterin noch die Abwicklungsstelle noch die jeweilige Depotbank übernehmen eine Garantie dafür, dass durch diese Veräußerung ein bestimmter Preis erzielt wird.

Angenommen die Veröffentlichung der Ergebnisbekanntmachung (wie unter Ziffer 18 definiert) erfolgt am 26. Oktober 2015 und sämtliche Vollzugsbedingungen (außer derjenigen betreffend die Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen gemäß Ziffer 11.1.1) sind zu diesem Zeitpunkt erfüllt, würde eine Gutschrift der alstria-Angebotsaktien voraussichtlich bis zum 4. November 2015, eine Gutschrift der Verkaufserlöse unverzüglich danach und der Erlöse aus der Spitzenregulierung bis zum 18. November 2015 erfolgen.

#### **12.6 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme des Übernahmeangebots kommt zwischen dem betreffenden Deutsche Office-Aktionär und der Bieterin ein (schwebend unwirksamer) schuldrechtlicher Vertrag über die Einbringung der Eingereichten Deutsche Office-Aktien nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Angebotsunterlage zustande. Für diese Verträge und ihre Auslegung gilt ausschließlich deutsches Recht.

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Deutsche Office-Aktionäre mit Annahme dieses Angebots unwiderruflich die unter Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage erteilten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und geben die unter Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage aufgeführten Erklärungen ab. Die während der Weiteren Annahmefrist annehmenden Deutsche Office-Aktionäre erteilen mit Annahme dieses Angebots unwiderruflich die unter Ziffer 12.4 i.V.m. Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage erteilten Weisungen, Aufträge, Ermächtigungen und Vollmachten und geben die unter Ziffer 12.4 i.V.m. Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage aufgeführten Erklärungen ab.

Der dingliche Vollzug des Tauschvertrags ist aufschiebend bedingt auf die Erfüllung der Vollzugsbedingungen und erfolgt erst nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist und Erfüllung der Vollzugsbedingungen durch Übereignung der alstria-Angebotsaktien bzw. Leistung der

entsprechenden Erlöse gegen die Übertragung einer entsprechenden Anzahl Deutsche Office-Aktien. Mit der Übertragung des Eigentums an den Eingereichten Deutsche Office-Aktien gehen alle mit diesen zum Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte auf die Bieterin über.

## **12.7 Börsenhandel mit Eingereichten Deutsche Office-Aktien**

Die Bieterin wird bewirken, dass die Eingereichten Deutsche Office-Aktien im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse ab dem dritten Handelstag der Frankfurter Wertpapierbörse nach Beginn der Annahmefrist, d.h. ab dem 25. August 2015, unter der ISIN DE000PRME038 handelbar sein werden. Der Handel mit Eingereichten Deutsche Office-Aktien im Regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich nach Schluss des Börsenhandels am dritten Handelstag vor dem Tag der Anmeldung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen, d.h. voraussichtlich nach Schluss des Börsenhandels am 22. Oktober 2015, eingestellt.

Die Bieterin wird den Tag, an dem der Handel eingestellt wird, unverzüglich über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem im Sinne von § 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG oder im Bundesanzeiger veröffentlichen.

Erwerber von Eingereichten Deutsche Office-Aktien übernehmen sämtliche Rechte und Verpflichtungen, die sich aus der Annahme des Umtauschgebots ergeben, einschließlich der in Ziffer 12.3 dieser Angebotsunterlage niedergelegten unwiderruflichen Erklärungen, Anweisungen, Aufträge und Ermächtigungen.

Deutsche Office-Aktien, die nicht zum Umtausch eingereicht werden, werden weiterhin unter der ISIN DE000PRME020 gehandelt.

## **12.8 Rückabwicklung bei Nichteintritt der Bedingungen, von der die Wirksamkeit des Angebots abhängt**

Das Übernahmeangebot wird nur durchgeführt und die Bieterin wird nur verpflichtet, Deutsche Office-Aktien zu erwerben und die Angebotsgegenleistung für diese zu erbringen, wenn alle Vollzugsbedingungen eingetreten sind. Das Übernahmeangebot erlischt, wenn eine Vollzugsbedingung ausfällt und die Bieterin auf den Eintritt der Vollzugsbedingungen – soweit zulässig – nicht bis einen Werktag vor Ablauf der Annahmefrist wirksam verzichtet (wobei die Mindestannahmequote verringert werden kann). Die durch die Annahme des Angebots zustande kommenden Verträge werden im Fall des Nichteintritts der Vollzugsbedingungen (soweit die Bieterin auf deren Eintritt – soweit zulässig – nicht verzichtet hat) nicht wirksam und entfallen. Ein Übergang des Eigentums an den Eingereichten Deutsche Office-Aktien auf die Bieterin findet nicht statt und die Eingereichten Deutsche Office-Aktien werden soweit notwendig auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen. Die Eingereichten Deutsche Office-Aktien werden in die ISIN DE000PRME020 zurückgebucht.

Es werden Vorkehrungen getroffen, dass die Rückbuchung innerhalb von fünf Bankarbeitstagen erfolgt, nachdem nach Ziffer 11.5 dieser Angebotsunterlage veröffentlicht wurde, dass das Übernahmeangebot nicht vollzogen wird. Nach der Rückbuchung können die Deutsche Office-Aktien wieder unter ihrer ursprünglichen ISIN DE000PRME020 gehandelt werden. Die Rückbuchung ist für die Deutsche Office-Aktionäre kostenfrei. Etwaig anfallende ausländische Steuern oder Kosten und Gebühren ausländischer Depotbanken, die keine gegenseitige Kontoverbindung mit Clearstream haben, sind jedoch von den betreffenden Deutsche Office-Aktionären selbst zu tragen.

## **12.9 Rücktrittsrecht von Deutsche Office-Aktionären, die das Angebot annehmen**

Deutsche Office-Aktionäre, die das Angebot angenommen haben, sind nur unter den in Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage beschriebenen Voraussetzungen berechtigt, von der Annahme des Angebots zurückzutreten. Hinsichtlich der Ausübung und der Rechtsfolgen des Rücktrittsrechts wird auf die Ausführungen in Ziffer 16 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

## **12.10 Kosten für Deutsche Office-Aktionäre, die das Angebot annehmen**

Die Annahme des Angebots ist für die Deutsche Office-Aktionäre, die ihre Deutsche Office-Aktien auf inländischen Depots halten, frei von Kosten und Spesen der Depotbanken (bis auf die Kosten für die Übermittlung der Annahmeerklärung an die jeweilige Depotbank). Zu diesem Zweck gewährt die Bieterin den Depotbanken eine Ausgleichszahlung, die diesen gesondert mitgeteilt wird, und eine marktübliche Depotbankenprovision umfasst.

Etwaige zusätzliche Kosten und Spesen, die von Depotbanken oder ausländischen Wertpapierdienstleistungsunternehmen erhoben werden, sowie ggf. außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anfallende Aufwendungen sind jedoch von den betreffenden Deutsche Office-Aktionären selbst zu tragen.

Hinsichtlich der Kosten im Falle notwendiger Rückbuchungen oder Rückübertragungen bei Nichteintritt von Bedingungen, von denen die Wirksamkeit des Angebots abhängt, wird auf die Ausführungen in Ziffer 11.4 dieser Angebotsunterlage verwiesen.

## **13. Sicherstellung der Gegenleistung**

### **13.1 Finanzierungsbedarf**

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage hat die Zielgesellschaft 180.529.633 Deutsche Office-Aktien ausgegeben.

Gemäß der Angebotsgegenleistung müsste die Bieterin für 180.529.633 Eingereichte Deutsche Office-Aktien 68.781.791 alstria-Angebotsaktien (die "**Lieferverpflichtung**") liefern.

Darüber hinaus werden der Bieterin Kosten für die Vorbereitung und die Durchführung dieses Umtauschangebots sowie die anschließende Restrukturierung der Deutsche Office zur Erzielung der operativen und finanziellen Synergien in Höhe von ca. EUR 30 Millionen entstehen (die "**Transaktions- und Restrukturierungskosten**"). Wesentliche Positionen sind dabei die Beraterkosten in Höhe von rund EUR 7 Millionen, Kosten für die Brückenfinanzierung in Höhe von rund EUR 7 Millionen, Kosten in Höhe von rund EUR 10 Millionen für die frühzeitige Ablösung der bestehenden Bankkredite der Zielgesellschaft sowie Kosten für die gesellschaftsrechtliche Restrukturierung der Deutsche Office und ihre Integration in die alstria, einschließlich der Auflösung des Standorts in Köln und etwaiger an Mitarbeiter zu zahlender Abfindungen, in Höhe von rund EUR 6 Millionen.

### **13.2 Finanzierungsmaßnahmen**

Die Erfüllbarkeit der Lieferverpflichtung stellt die Bieterin durch die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen sicher.

Durch die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen kann die Bieterin bis zu 68.781.791 alstria-Angebotsaktien schaffen, dies entspricht der Lieferverpflichtung. Die alstria-Angebotsaktien werden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 WpPG ohne Veröffentlichung eines weiteren Wertpapierprospekts zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Per Monatsultimo Juli 2015 verfügte die Bieterin (einschließlich Kreditlinien) über Barmittel von mehr als EUR 127,0 Millionen, die der Bieterin zur Verfügung stehen. Die Transaktions- und Restrukturierungskosten wird die Bieterin aus diesen Mitteln begleichen.

### **13.2.1 Die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen**

Die für den Vollzug des Umtauschangebots benötigten alstria-Angebotsaktien schafft die Bieterin im Wege der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre (siehe Ziffer 5.2.2).

Als Sacheinlage sollen die Eingereichten Deutsche Office-Aktien in die Bieterin eingebracht werden. Die Deutsche Office-Aktionäre erhalten im Gegenzug für diese Aktien alstria-Angebotsaktien. Zur Zeichnung der alstria-Angebotsaktien sind allein die zum Zweck der Abwicklung des Umtauschangebots eingeschalteten Umtauschtreuhänder für die Deutsche Office-Aktionäre zugelassen. Das Bezugsrecht der Aktionäre der Bieterin ist ausgeschlossen.

Deutsche Office-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen, übertragen ihre Deutsche Office-Aktien aufschiebend bedingt auf die Umtauschtreuhänder. Die Umtauschtreuhänder bringen sodann bis zu 94,6% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien, die von ihnen treuhänderisch gehalten werden, als Sacheinlage in die Bieterin ein und zeichnen die mit der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffenen alstria-Angebotsaktien. Nachdem die alstria-Angebotsaktien entstanden sind, übertragen die Umtauschtreuhänder die Aktien über die Abwicklungsstelle entsprechend dem Umtauschverhältnis auf die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre.

Der maximale Umfang der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ist so bemessen, dass auf Grundlage der Anzahl der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Angebots ausstehenden Deutsche Office-Aktien und gemäß der Angebotsgegenleistung eine hinreichende Anzahl von alstria-Angebotsaktien für sämtliche ausstehenden Deutsche Office-Aktien ausgegeben werden kann, und beträgt EUR 68.781.791,00, also 68.781.791 Aktien.

Den Deutsche Office-Aktionären steht nach Ende der Annahmefrist für den Fall, dass der Bieterin nach Abschluss des Umtauschangebots mindestens 95% der Deutsche Office-Aktien gehören, gemäß § 39c WpÜG ein dreimonatiges Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien zu. Die für die Bedienung des Andienungsrechts benötigten alstria-Angebotsaktien werden durch die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffen. Im Übrigen steht für das Andienungsrecht das Genehmigte Kapital (wie unter Ziffer 13.2.2 beschrieben) zur Verfügung.

### **13.2.2 Die Kapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital**

Mit Beschluss vom 16. Juni 2015 hat der Vorstand beschlossen, eine bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital 2015 (siehe Ziffer 5.2.3) durchzuführen. Die Kapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital 2015 soll durchgeführt werden, soweit dies zur Lieferung von Aktien der Bieterin aufgrund des Andienungsrechts gemäß § 39c WpÜG und der im Rahmen des Undertaking Agreements gewährten Option erforderlich ist. Damit soll die Bieterin für den Fall einer Ausübung des Andienungsrechts bzw. der Option in die Lage versetzt werden, die notwendige Anzahl an alstria-Aktien zu liefern. Diese alstria-Aktien werden gegen Sacheinlagen ausgegeben.

## **14. Erwartete Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria und der Bieterin**

Nachfolgend werden die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria und der Bieterin mithilfe von erläuternden Finanzinformationen ("**Erläuternde Finanzinformationen**") dargestellt.

## 14.1 Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria (Konzernabschluss)

### 14.1.1 Methodischer Ansatz

Die Erläuternden Finanzinformationen beschreiben anhand der nach IFRS für die Zwischenberichterstattung gemäß *International Accounting Standard 34* ("IAS 34") erstellten ungeprüften und verkürzten Konzern-Zwischenbilanz und Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin jeweils zum 30. Juni 2015,

- welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot auf die nach den IFRS für die Zwischenberichterstattung gemäß IAS 34 erstellte ungeprüfte und verkürzte Konzern-Zwischenbilanz der Bieterin zum 30. Juni 2015 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 30. Juni 2015 erfolgreich vollzogen worden wäre, und
- welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot auf die nach den IFRS für die Zwischenberichterstattung gemäß IAS 34 erstellte ungeprüfte und verkürzte Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin für den am 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2014 erfolgreich vollzogen worden wäre.

Ergänzend wird für die Pro-Forma-Finanzinformationen gemäß § 11 Abs. 4 Nr. 2 WpÜG i. V. m. § 2 Nr. 2 WpÜGAngebV und Anhang I Ziff. 20.2, Art. 4a Abs. 6, Anhang II EG-Wertpapierprospekt- UmsetzungsVO zur Beschreibung der Art und Weise, wie der Vollzug des Übernahmeangebots die Aktiva und Passiva sowie die Erträge der Bieterin beeinflusst, auf den Anhang 3 – "*Pro-Forma konsolidierte Finanzinformationen der alstria für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum*" verwiesen.

Die Erläuternden Finanzinformationen beschreiben aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation und basieren auf Annahmen, die sich als zutreffend oder unzutreffend herausstellen können. Sie spiegeln folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin wider. Es ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren.

### 14.1.2 Ausgangslage und Annahmen

#### *Ausgangslage*

Die Erläuternden Finanzinformationen beruhen auf folgender Ausgangslage:

- Die Gegenleistung für je 1 (eine) Deutsche Office-Aktie besteht in 0,381 alstria-Angebotsaktien. Das Umtauschverhältnis beträgt also 1:0,381 bezogen auf je eine Deutsche Office-Aktie.
- Der Wert der im Tausch gegen die Deutsche Office-Aktien hingeebenen alstria-Angebotsaktien aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen beträgt auf Grundlage des XETRA-Schlusskurses vom 15. Juni 2015 EUR 11,57 je Aktie.
- Entsprechend dem Umtauschverhältnis zwischen Deutsche Office-Aktien und alstria-Angebotsaktien hat eine im Rahmen der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen eingebrachte Deutsche Office-Aktie einen Preis von rund EUR 4,41.
- Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat am 17. Juni 2015 beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von EUR 30.000.000,00 zur Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,15 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Betrag von EUR 2.920.555,05 auf neue Rechnung vorzutragen.



## ***Annahmen***

Die Erläuternden Finanzinformationen gehen von folgenden Annahmen aus:

- Die Anzahl der ausstehenden Deutsche Office-Aktien beläuft sich auf 180.529.633.
- Die Bieterin hat nach Durchführung des Umtauschangebots 100% der Deutsche Office-Aktien erworben. Der Erwerb dieser 100% der Deutsche Office-Aktien sowie die Durchführung der dafür erforderlichen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ist bereits am 1. Januar 2014 (für die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnungen) bzw. bereits am 30. Juni 2015 (für die Auswirkungen auf die Bilanz) erfolgt.
- Die tatsächlichen Anschaffungskosten sind aufgrund des Werts dieser Aktien im Zeitpunkt des Vollzugs des Umtauschangebots zu ermitteln und stehen deshalb noch nicht fest. Für Zwecke der Erstellung der Erläuternden Finanzinformationen werden als Anschaffungskosten für die im Wege der Sacheinlage eingebrachten Deutsche Office-Aktien bei der Bieterin EUR 795,8 Millionen angenommen. Diese basieren auf einem Erwerb von 100% der 180.529.633 der zum 16. Juni 2015 ausstehenden Deutsche Office-Aktien, dem Umtauschverhältnis von 1:0,381 und dem Wert der alstria-Aktien auf Basis des XETRA-Schlusskurses der alstria-Aktie vom Tag vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Übernahmeangebotes, d.h. dem 15. Juni 2015, von EUR 11,57 je Aktie. Die endgültigen Anschaffungskosten sind aus dem Aktienkurs der alstria-Aktien zum Einbringungsstichtag abzuleiten.
- Nach Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage werden keine weiteren Deutsche Office-Aktien ausgegeben.
- Die von der Zielgesellschaft in 2015 beschlossene Dividende bleibt bei den Erläuternden Finanzinformationen unberücksichtigt, weil die Bieterin zum Zeitpunkt der Ausschüttung nicht Aktionärin der Zielgesellschaft war, mithin keine Zahlungen erhalten hat, und weil die Höhe der künftigen Dividendenzahlungen ungewiss ist.
- Es entstehen Transaktions- und Restrukturierungskosten in Höhe von EUR 30 Millionen, von denen Transaktionskosten in Höhe von EUR 4 Millionen erfolgsneutral zu behandeln sind. Diese Transaktionskosten umfassen alle Kosten, deren Höhe nicht von der Länge des Zeitraums zwischen Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage und dem Vollzug des Umtauschangebots abhängig sind (siehe Ziffer 7.1.1). Zeitabhängige Kosten bleiben unberücksichtigt, weil ihre Höhe zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannt ist und auch nicht zuverlässig geschätzt werden kann. Soweit die Transaktionskosten als Kosten der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen entstehen, werden sie erfolgsneutral als Anschaffungskosten der durch Umtausch erworbenen Deutsche Office-Aktien aktiviert.
- Die in Zukunft erwarteten Synergieeffekte bleiben unberücksichtigt.
- Die erwarteten Auswirkungen der gezahlten Dividende und der zu leistenden Transaktionskosten auf die Zinserträge bzw. -aufwendungen bleiben außer Betracht.

### **14.1.3 Erwartete Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage der alstria**

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot auf die nach den IFRS für die Zwischenberichterstattung gemäß IAS 34 erstellte ungeprüfte und verkürzte Konzern-Zwischenbilanz der Bieterin zum 30. Juni 2015 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 30. Juni 2015 erfolgreich vollzogen worden wäre.

**AKTIVA**

	Historische Finanzinformationen		Summe	Anpassungen Erläuternde Finanzinformationen	Erläuternde Finanzinformationen Konzern-Bilanz
	alstria	Deutsche Office			
	30.06.2015	30.06.2015			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.614.851	1.708.614	3.323.465	-80.000	3.243.465
At equity bilanzierte Beteiligungen	34.486	0	34.486		34.486
Sachanlagen	5.012	234	5.246		5.246
Immaterielle Vermögenswerte	292	457	749		749
Goodwill	0	0	0	70.348	70.348
Derivative Finanzinstrumente	9.436	1.964	11.400		11.400
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>1.664.077</b>	<b>1.711.269</b>	<b>3.375.346</b>	<b>-9.652</b>	<b>3.365.694</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43.080	83.690	126.770		126.770
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.464	11.429	17.893		17.893
Derivative Finanzinstrumente	0	581	581		581
Forderungen aus Steuern	0	84	84		84
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.522	1.723	12.245		12.245
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	123.083	69.847	192.930	-50.000	142.930
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>183.149</b>	<b>167.354</b>	<b>350.503</b>	<b>-50.000</b>	<b>300.503</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.878.623</b>	<b>3.725.849</b>	<b>-59.652</b>	<b>3.666.197</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	87.097	180.530	267.627	-111.748	155.879
Kapitalrücklage	742.452	401.930	1.144.382	321.096	1.465.478
Rücklage für Cashflow-Hedging	-1.348	-9.684	-11.032	9.684	-1.348
Gewinnrücklagen	94.037	232.684	326.721	-278.684	48.037
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>922.238</b>	<b>805.460</b>	<b>1.727.698</b>	<b>-59.652</b>	<b>1.668.046</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>					
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	873.889	888.278	1.762.167		1.762.167
Derivative Finanzinstrumente	22.839	31.080	53.919		53.919
Sonstige Rückstellungen	3.987	0	3.987		3.987
Sonstige Verbindlichkeiten	1.962	0	1.962		1.962
Passive latente Steuern	0	7.118	7.118	-7.118	0
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>902.676</b>	<b>926.476</b>	<b>1.829.152</b>	<b>-7.118</b>	<b>1.822.034</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>					
Kurzfristige Darlehen	3.013	99.962	102.975		102.975
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.538	15.716	20.254		20.254
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	375	0	375		375
Derivative Finanzinstrumente	652	10.570	11.222		11.222
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	0	641	641	7.118	7.759
Sonstige Rückstellungen	1.632	0	1.632		1.632
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.101	19.798	31.899		31.899
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>22.311</b>	<b>146.687</b>	<b>168.998</b>	<b>7.118</b>	<b>176.116</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>924.988</b>	<b>1.073.163</b>	<b>1.998.151</b>	<b>0</b>	<b>1.998.151</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.878.623</b>	<b>3.725.849</b>	<b>-59.652</b>	<b>3.666.197</b>

#### 14.1.4 Erwartete Auswirkungen auf die Ertragslage der alstria

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot – auf Grundlage der unter Ziffer 14.1.2 genannten Ausgangslage und Annahmen – für die nach den IFRS für die Zwischenberichterstattung gemäß IAS 34 erstellte ungeprüfte und verkürzte Konzern-Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin zum 30. Juni 2015 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2014 erfolgreich vollzogen worden wäre.

	Historische Finanzinformationen			Anpassungen Erläuternde Finanzinformationen	Erläuternde Finanzinformationen Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
	alstria	Deutsche Office	Summe		
	6M/2015	6M/2015	6M/2015		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	48.324	52.729	101.053		101.053
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-18	-177	-195		-195
Grundstücksbetriebsaufwand	-4.987	-5.182	-10.169		-10.169
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>43.319</b>	<b>47.370</b>	<b>90.689</b>	<b>0</b>	<b>90.689</b>
Verwaltungsaufwand	-2.968	-1.803	-4.771		-4.771
Personalaufwand	-5.925	-3.144	-9.069		-9.069
Sonstige betriebliche Erträge	1.665	384	2.049		2.049
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.855	-407	-4.262		-4.262
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120	1.563	1.683		1.683
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.674	-569	1.105		1.105
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>34.030</b>	<b>43.394</b>	<b>77.424</b>	<b>0</b>	<b>77.424</b>
Nettofinanzergebnis	-16.098	-18.511	-34.609		-34.609
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-45	0	-45		-45
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-2.819	4.860	2.041		2.041
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>15.068</b>	<b>29.743</b>	<b>44.811</b>	<b>0</b>	<b>44.811</b>
Ertragsteuern	-8	-2.593	-2.601		-2.601
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>15.060</b>	<b>27.150</b>	<b>42.210</b>	<b>0</b>	<b>42.210</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,15	n/a	n/a	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,15	n/a	n/a	0,27

#### 14.2 Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin (Einzelabschluss)

Nachfolgend werden die Auswirkungen eines erfolgreichen Angebots – auf Grundlage der unter Ziffer 14.1.2 genannten Ausgangslage und Annahmen – für den Einzelabschluss der Bieterin zum 31. Dezember 2014 dargestellt, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2014 vollzogen worden wäre.

Die Darstellung erfolgt auf Grundlage des nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten geprüften Einzelabschlusses der Bieterin zum 31. Dezember 2014, da die Bieterin keine Zwischenabschlüsse für ihre handelsrechtlichen Einzelabschlüsse erstellt. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015 erhöhte sich durch die Ausgabe von 7.901.847 neuen Aktien gegen Bareinlage das gezeichnete Kapital der Bieterin um EUR 7.901.847,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 in das Handelsregister eingetragen. Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 13,00 je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Die

über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Im Übrigen haben sich seit dem Einzelabschluss der Bieterin zum 31. Dezember 2014 keine wesentlichen Änderungen bei der Bieterin ergeben.

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot – auf Grundlage der unter Ziffer 14.1.2 genannten Ausgangslage und Annahmen – für die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellte verkürzte Einzelbilanz der Bieterin zum 31. Dezember 2014 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2014 erfolgreich vollzogen worden wäre:

	Historische Finanzinformationen alstria	Anpassungen	Erläuterungen	Bilanz
	31.12.2014			31.12.2014
<b>AKTIVA</b>	TEUR	TEUR		TEUR
<b>Anlagevermögen</b>				0
Immaterielle Vermögenswerte entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	342			342
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.075.599			1.075.599
Technische Anlagen	749			749
Andere Anlagen, Betriebs und Geschäftsausstattung	434			434
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.583			22.583
Anteile an verbundenen Unternehmen	187.029	798.808	(1), (2)	985.837
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.745			17.745
Beteiligungen	14.609			14.609
	<b>1.319.090</b>	<b>798.808</b>		<b>2.117.898</b>
<b>Umlaufvermögen</b>				0
Vorräte	22.554			22.554
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	773			773
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.617			20.617
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	88			88
Sonstige Vermögensgegenstände	2.395			2.395
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	33.982	-50.000	(2), (7)	-16.018
	<b>80.409</b>	<b>-50.000</b>		<b>30.409</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>45.245</b>	<b>0</b>		<b>45.245</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>1.444.744</b>	<b>748.808</b>		<b>2.193.552</b>
<b>PASSIVA</b>				0
<b>Eigenkapital</b>				0
Gezeichnetes Kapital	79.018	68.782	(3)	147.800
Kapitalrücklage	510.477	727.026	(3)	1.237.503
Bilanzgewinn	48.000	-47.000	(7)	1.000
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>637.495</b>	<b>748.808</b>		<b>1.386.303</b>
				0
<b>Rückstellungen</b>	<b>15.970</b>	<b>0</b>		<b>15.970</b>

<b>Verbindlichkeiten</b>			0
Beteiligungskapital	264		264
Wandelanleihen	79.400		79.400
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	611.520		611.520
Erhaltene Anzahlungen	22.876		22.876
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.396		2.396
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.250		70.250
Sonstige Verbindlichkeiten	3.128		3.128
	<b>789.834</b>	<b>0</b>	<b>789.834</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.445</b>	<b>0</b>	<b>1.445</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>1.444.744</b>	<b>748.808</b>	<b>2.193.552</b>

Die folgende Tabelle zeigt, welche erwarteten Auswirkungen ein erfolgreiches Angebot – auf Grundlage der unter Ziffer 14.1.2 genannten Ausgangslage und Annahmen – für die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellte verkürzte Einzel-Gewinn- und Verlustrechnung der Bieterin zum 31. Dezember 2014 gehabt hätte, wenn das Übernahmeangebot zum 1. Januar 2014 erfolgreich vollzogen worden wäre:

	Historische		Erläuterungen	Gewinn- und
	Finanzinformationen alstria	Anpassungen		Verlustrechnung
	2014			2014
	TEUR	TEUR		TEUR
Umsatzerlöse	82.839	0		82.839
Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-414	0		-414
<b>Gesamtleistung</b>	<b>82.425</b>	<b>0</b>		<b>82.425</b>
Sonstige betriebliche Erträge	27.596	0		27.596
Materialaufwand	-15.764	0		-15.764
Personalaufwand	-7.793	0		-7.793
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-41.305	0		-41.305
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.651	-30.000	(4), (5)	-47.651
Erträge aus Beteiligungen	314	0		314
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	961	0		961
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	110	0		110
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-35	0		-35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.478	-17.000	(6)	-42.478
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.380</b>	<b>-47.000</b>		<b>-43.620</b>
<b>Jahresüberschuss/ -fehlbetrag</b>	<b>3.380</b>	<b>-47.000</b>	(7)	<b>-43.620</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr				
Entnahmen aus der Kapitalrücklage				
Bilanzgewinn	<b>3.380</b>	<b>-47.000</b>		<b>-43.620</b>

- (1) Als Anschaffungskosten der Bieterin für 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien werden auf Basis des XETRA-Schlusskurses der alstria-Aktie vom Vortag der Entscheidung der Veröffentlichung zur Abgabe eines Übernahmeangebots, dem 15. Juni 2015 (EUR 11,57 je Aktie), EUR 795,8 Millionen angenommen. Mit diesem Betrag wird die Zielgesellschaft

als verbundenes Unternehmen aktiviert. Gleichzeitig erhöht sich das gezeichnete Kapital der Bieterin um den Nennbetrag der neu ausgegebenen Aktien in Höhe von TEUR 68.782 (vgl. (3)). Die darüber hinaus geleisteten Sacheinlagen in Höhe von TEUR 727.026 werden als Aufgeld in die Kapitalrücklage eingestellt. Da noch nicht feststeht, in welchem Umfang das Angebot der Bieterin durch die Aktionäre der Zielgesellschaft angenommen wird, wird für die Zwecke dieser Darstellung eine vollständige Annahme (100%) vorausgesetzt.

- (2) Die Bieterin schätzt, dass für die Durchführung des beschlossenen Übernahmeangebots bei alstria und der Deutsche Office Transaktionskosten von EUR 24 Millionen anfallen. Die geschätzten Transaktionskosten teilen sich in Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 7 Millionen, sowie Refinanzierungskosten in Höhe von EUR 17 Millionen auf. Die Bieterin erwartet, dass ein Anteil der Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 3 Millionen Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung darstellen. Der Ansatz des verbundenen Unternehmens ist daher um den gleichen Betrag zu erhöhen. Die Aktivierung erfolgt zu Lasten der liquiden Mittel.
- (3) Im Rahmen der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen entstehen nach Übernahme von 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien 68.781.791 neue alstria-Angebotsaktien mit einem Wert von TEUR 795.808. Davon entfallen TEUR 68.782 auf das gezeichnete Kapital (vgl. (1)). Die darüber hinaus geleisteten Sacheinlagen in Höhe von EUR 727.026 werden als Aufgeld in die Kapitalrücklage eingestellt.
- (4) Restrukturierungsaufwendungen für die aus der Durchführung des Übernahmeangebots resultierende Eingliederung der technischen, strukturellen und personellen Organisation der Deutsche Office in die alstria werden auf EUR 6 Millionen geschätzt. Sie wurden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Die Bieterin schätzt, dass ein Anteil der Transaktionskosten (vgl. (2)) in Höhe von EUR 4 Millionen Kosten für die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen darstellt. Diese werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.
- (5) Durch die Übernahme erwirbt die alstria Grundbesitz der Deutsche Office. Die dadurch von der Bieterin zu zahlende Grunderwerbsteuer in geschätzter Höhe von EUR 20 Millionen wurde in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.
- (6) Im Zuge der Durchführung des beschlossenen Übernahmeangebots werden Refinanzierungskosten in Höhe von EUR 17 Millionen erwartet. Diese wurden in den Zinsaufwendungen erfasst.
- (7) Der Ergebniseffekt der Anpassungen in Höhe von TEUR -47.000 wurde im Eigenkapital berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten in der Berichtsperiode beglichen wurden. Daher wurden die liquiden Mittel um den gleichen Betrag gemindert.

### **14.3 Dividendenerwartung**

Die Hauptversammlung der Zielgesellschaft hat am 17. Juni 2015 beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von EUR 30.000.000,00 zur Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,15 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden.

Künftige Dividendenzahlungen werden unter anderem davon abhängen, ob die Zielgesellschaft einen Bilanzgewinn ausweist und ob die Hauptversammlung einen Ausschüttungsbeschluss fasst. Basierend auf der Erwartung, dass die Bieterin alle derzeit ausgegebenen Deutsche Office-Aktien erwirbt und die Dividende auch für das Geschäftsjahr 2015 EUR 0,15 je dividendenberechtigter Stückaktie beträgt, würde die Dividendenberechtigung der Bieterin EUR 27.079.444,95 betragen, was zu Erträgen der Bieterin in derselben Höhe führen würde.

Sollte die Zielgesellschaft nach erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots als übertragende Rechtsträgerin auf die Bieterin als übernehmende Rechtsträgerin verschmolzen werden (siehe unter Ziffer 8.5), würde die Bieterin künftig Erträge aus der fortgeführten Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft erzielen. Sollte die Zielgesellschaft nach erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt werden (siehe unter Ziffer 8.5), würden die von der Bieterin aus der Beteiligung an der Zielgesellschaft erzielten Erträge davon abhängen, ob die Zielgesellschaft einen Bilanzgewinn ausweist und inwieweit die Gesellschafterversammlung der Zielgesellschaft einen Beschluss über die Ausschüttung dieses Gewinns fasst.

## **15. Hinweise für Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Übernahmeangebot nicht annehmen**

Deutsche Office-Aktionäre, die das Übernahmeangebot nicht annehmen wollen, sollten insbesondere die unter Ziffer 8 dieser Angebotsunterlage dargestellten Absichten der Bieterin im Hinblick auf die zukünftige Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft und der Bieterin sowie die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigen.

### **15.1 Mögliche Verringerung des Streubesitzes und der Liquidität der Deutsche Office-Aktie**

Deutsche Office-Aktien, für die dieses Übernahmeangebot nicht angenommen wird, können weiterhin gehandelt werden, solange die Börsennotierung fortbesteht. Der gegenwärtige Börsenkurs der Deutsche Office-Aktien ist jedoch möglicherweise von der Tatsache beeinflusst, dass die Bieterin am 16. Juni 2015 ihre Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots veröffentlicht hat. Es ist daher ungewiss, ob sich der Aktienkurs der Deutsche Office-Aktie nach Durchführung des Übernahmeangebots weiterhin auf dem vergangenen Niveau bewegen oder ob er fallen oder steigen wird.

Die Abwicklung des Angebots wird zu einer Verringerung des Streubesitzes an Deutsche Office-Aktien führen. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass Angebot und Nachfrage an Deutsche Office-Aktien nach der Durchführung des Übernahmeangebots niedriger sein werden als gegenwärtig und dass hierdurch die Liquidität der Deutsche Office-Aktien sinken wird. Eine niedrigere Liquidität der Deutsche Office-Aktien im Markt könnte zu größeren Kursschwankungen der Deutsche Office-Aktien als in der Vergangenheit führen und es ist möglich, dass Kauf- und Verkaufsaufträge im Hinblick auf Deutsche Office-Aktien nicht kurzfristig oder gar nicht ausgeführt werden können.

Die Durchführung des Übernahmeangebots, insbesondere die voraussichtlich erhebliche Verminderung des Streubesitzes an Deutsche Office-Aktien, kann dazu führen, dass die Zielgesellschaft nicht mehr die von den jeweiligen Indexstellern aufgestellten Kriterien für den Verbleib der Deutsche Office-Aktien im SDAX Index und in den FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series erfüllt. Dies kann möglicherweise zum Ausschluss der Deutsche Office-Aktien aus einem oder mehreren dieser Indizes führen, wodurch zu erwarten ist, dass insbesondere Indexfonds und institutionelle Investoren, die den jeweiligen Index in ihrem Portfolio abbilden, keine weiteren Deutsche Office-Aktien erwerben und ihre gehaltenen Deutsche Office-Aktien veräußern werden. Ein infolgedessen erhöhtes Angebot an Deutsche Office-Aktien in Verbindung mit einer geringeren Nachfrage nach Deutsche Office-Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Deutsche Office-Aktie auswirken.

### **15.2 Möglicher Segmentwechsel oder Delisting**

Die Bieterin könnte die Zielgesellschaft dazu veranlassen, den Widerruf der Zulassung der Deutsche Office-Aktien zum Handel am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und/oder im Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsverpflichtungen (Prime Standard) oder die vollständige Aufhebung der Notierung der

Deutsche Office-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse ("**Delisting**") zu beantragen. Daneben würde die Umwandlung der Zielgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft (s. Ziffer 8.5) zum Verlust der Börsenfähigkeit und damit zur Beendigung der Börsennotierung der Zielgesellschaft führen.

Im Falle eines Widerrufs der Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsverpflichtungen (Prime Standard) würden die Deutsche Office-Aktionäre nicht länger von den strengeren Berichtspflichten des Prime Standard Segments profitieren. Im Falle des Wechsels vom Regulierten Markt in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse oder eines Delistings würden sich die Berichtspflichten der Zielgesellschaft weiter verringern bzw. gänzlich entfallen.

Bei einem Widerruf der Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsverpflichtungen (Prime Standard) und/oder dem Wechsel vom Regulierten Markt (Prime oder General Standard) in den Freiverkehr (Open Market) oder eines Delistings könnten die Deutsche Office-Aktien zudem aus einem oder mehreren der unter Ziffer 15.1 beschriebenen Indices ausgeschlossen werden, was wiederum zu den dort beschriebenen Konsequenzen führen könnte.

Ein Delisting würde den Markt für die Aktien der Zielgesellschaft eingrenzen und die Liquidität der Aktien würde sich weiter verringern.

### **15.3 Squeeze-Out**

Sofern die Bieterin nach Vollzug dieses Übernahmeangebots unmittelbar oder mittelbar eine Anzahl an Deutsche Office-Aktien hält, die ein Aktionär einer Aktiengesellschaft halten muss, um eine Übertragung der Deutsche Office-Aktien der außenstehenden Aktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung zu verlangen ("**Squeeze-Out**"), könnte die Bieterin die für einen solchen Squeeze-Out der außenstehenden Deutsche Office-Aktionäre erforderlichen Maßnahmen ergreifen. Die angemessene Barabfindung könnte dem Wert der Angebotsgegenleistung entsprechen, könnte jedoch auch höher oder niedriger ausfallen.

Die Durchführung eines Squeeze-Outs würde zu einer Beendigung der Börsennotierung der Zielgesellschaft führen.

### **15.4 Mögliche qualifizierte Mehrheit der Bieterin in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft**

Die Bieterin wird nach Vollzug dieses Angebots und im Fall des Erwerbs von 69,6% aufgrund des Angebots und gegebenenfalls 5,4% aus der Ausübung der ihr nach dem Undertaking Agreement mit den Mehrheitsaktionären zustehenden Call Option voraussichtlich 75% oder mehr der ausstehenden Deutsche Office-Aktien halten und damit über die erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügen, um wichtige gesellschaftsrechtliche Strukturmaßnahmen bezüglich der Zielgesellschaft in der Hauptversammlung der Zielgesellschaft durchsetzen zu können. Insbesondere erwägt die Bieterin, die Zielgesellschaft in eine Kommanditgesellschaft umzuwandeln oder alternativ auf die Bieterin zu verschmelzen (siehe Ziffer 8.5).

Zu den weiteren gesellschaftsrechtlichen Strukturmaßnahmen, welche der Bieterin nach Vollzug dieses Übernahmeangebots zur Verfügung stehen, gehören z. B. Satzungsänderungen (einschließlich der Änderung der Rechtsform, siehe oben), Kapitalerhöhungen, der Ausschluss von Bezugsrechten der Aktionäre bei Kapitalmaßnahmen, Unternehmensverträge, Umwandlungen, Verschmelzungen, Auflösungen (einschließlich einer sog. übertragenden Auflösung) und der Verkauf sämtlicher oder eines Großteils der von der Zielgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände. Dementsprechend werden in der Zielgesellschaft verbleibende Minderheitsaktionäre nicht in der Lage sein, wichtige Geschäftsentscheidungen der Zielgesellschaft wesentlich zu beeinflussen.



Nur mit einigen der genannten Maßnahmen wäre nach deutschem Recht die Pflicht der Bieterin verbunden, den Minderheitsaktionären jeweils auf der Grundlage einer Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft – die durch ein Wertgutachten zu fundieren ist und ggf. der gerichtlichen Überprüfung in einem Spruchverfahren oder einem anderen Verfahren unterliegt – ein Angebot zu machen, ihre Aktien gegen eine angemessene Abfindung zu erwerben oder einen Ausgleich zu gewähren. Da diese Unternehmensbewertung auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung der Zielgesellschaft über die jeweilige Maßnahme bestehenden Verhältnisse abstellen müsste, könnte ein Abfindungsangebot wertmäßig der Angebotsgegenleistung entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger ausfallen. Die Durchführung einiger dieser Maßnahmen könnte zudem zu einer Beendigung der Börsennotierung der Deutsche Office-Aktien führen.

## **15.5 Andienungsrecht der Deutsche Office-Aktionäre nach § 39c WpÜG**

Den Deutsche Office-Aktionären steht nach Ende der Annahmefrist für den Fall, dass der Bieterin nach Abschluss des Umtauschangebots mindestens 95% der Deutsche Office-Aktien gehören, gemäß § 39c WpÜG ein dreimonatiges Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien zu. Dies kann die Lieferung weiterer alstria-Angebotsaktien erforderlich machen. Die zum Tausch infolge des Andienungsrechts innerhalb der Dreimonatsfrist angedienten Deutsche Office-Aktien, die jeweils in der Annahmeerklärung angegeben und in die für Zwecke der Annahme des Andienungsrechts noch zu schaffende ISIN umgebucht worden sind, werden als "**Angediente Deutsche Office-Aktien**" bezeichnet.

Um die Bieterin für den Fall einer solchen Ausübung der Andienungsrechte in die Lage zu versetzen, die nach dem oben beschriebenen Umtauschverhältnis notwendige Anzahl an alstria-Angebotsaktien zu liefern, stehen Aktien aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen und im Übrigen – soweit erforderlich – weitere Aktien aus dem genehmigten Kapital der Bieterin zur Verfügung. Diese Aktien werden gegen Sacheinlagen ausgegeben.

Soweit die Bieterin nach Abschluss des Umtauschangebots mindestens 95% der Deutsche Office-Aktien hält, wird die Bieterin diese Tatsache unter der Internetadresse [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* und im Bundesanzeiger gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 WpÜG veröffentlichen. Kommt die Bieterin dieser Verpflichtung nicht nach, beginnt die Dreimonatsfrist für die Annahme des Übernahmeangebots entsprechend § 39c Satz 2 WpÜG erst ab dem Zeitpunkt, zu dem die Veröffentlichungspflicht erfüllt wird. Die Modalitäten der technischen Abwicklung der Andienung würden von der Bieterin rechtzeitig veröffentlicht werden.

Die in Ziffer 12 beschriebenen Hinweise zur Durchführung des Übernahmeangebots gelten mit folgender Maßgabe sinngemäß für eine Annahme des Andienungsrechts innerhalb der Andienungsfrist: Die Ausübung des Andienungsrechts gilt als fristgerecht vorgenommen, wenn die Umbuchung der Deutsche Office-Aktien bei der Clearstream in die für Zwecke der Annahme des Andienungsrechts noch zu schaffende ISIN spätestens am zweiten Bankarbeitstag (einschließlich) nach dem Ablauf der Andienungsfrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) bewirkt worden ist. Die in dem Depot der jeweiligen Depotbank belassenen, innerhalb der Andienungsfrist Angedienten Deutsche Office-Aktien sind gemäß der Weisung nach Ziffer 12.5 dieser Angebotsunterlage unverzüglich, aber nicht später als acht Bankarbeitstage nach Ablauf der Andienungsfrist aus dem Depot der jeweiligen Depotbank auszubuchen und der Abwicklungsstelle durch Übertragung auf deren Depot bei der Clearstream zur Übereignung an die Bieterin zur Verfügung zu stellen.

## **16. Rücktrittsrechte**

### **16.1 Rücktrittsrechte nach dem WpÜG**

Deutsche Office-Aktionären, die das Übernahmeangebot angenommen haben, stehen folgende gesetzliche Rücktrittsrechte zu:

- (1) Im Falle einer Änderung des Übernahmeangebots gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG hat jeder Deutsche Office-Aktionär gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Übernahmeangebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Übernahmeangebot vor Veröffentlichung der Änderung des Übernahmeangebots angenommen hat. Eine Änderung des Übernahmeangebots liegt insbesondere vor, wenn die Bieterin nach Ziffer 11.3 dieser Angebotsunterlage auf eine Bedingung verzichtet oder die Mindestannahmequote verringert hat.
- (2) Im Falle eines konkurrierenden Übernahmeangebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG hat jeder Deutsche Office-Aktionär gemäß § 22 Abs. 3 WpÜG das Recht, von einer Annahme des Übernahmeangebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Übernahmeangebot vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eines konkurrierenden Übernahmeangebots angenommen hat.

## **16.2 Ausübung der Rücktrittsrechte**

Deutsche Office-Aktionäre können ihr Rücktrittsrecht gemäß Ziffer 16.1 dieser Angebotsunterlage nur dadurch ausüben, dass sie vor Ablauf der Annahmefrist

- (1) ihren Rücktritt für eine zu spezifizierende Anzahl zum Umtausch eingereichter Deutsche Office-Aktien schriftlich gegenüber ihrer jeweiligen Depotbank erklären, und
- (2) ihre jeweilige Depotbank anweisen, die Rückbuchung einer entsprechenden Anzahl von in ihrem Depotkonto befindlichen zum Umtausch eingereichten Deutsche Office-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000PRME020 bei Clearstream vorzunehmen.

Die Rücktrittserklärung wird erst wirksam, wenn die betreffenden, zum Umtausch eingereichten Deutsche Office-Aktien des zurücktretenden Deutsche Office-Aktionärs rechtzeitig zurückgebucht worden sind. Die Rückbuchung der Aktien gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn diese spätestens am zweiten Bankarbeitstag nach dem Ablauf der Annahmefrist bis 18:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit) bewirkt wird. Die jeweilige Depotbank ist gehalten, unverzüglich nach Erhalt der Rücktrittserklärung die Rückbuchung der zum Umtausch eingereichten Deutsche Office-Aktien, für die der Rücktritt erklärt wurde, in die ISIN DE000PRME020 bei Clearstream zu veranlassen. Nach der Rückbuchung können die Deutsche Office-Aktien wieder unter der ISIN DE000PRME020 gehandelt werden.

Der Rücktritt von der Annahme dieses Übernahmeangebots ist nicht widerruflich. Eingereichte Deutsche Office-Aktien, für die das Rücktrittsrecht ausgeübt worden ist, gelten nach erfolgtem Rücktritt nicht als im Rahmen dieses Übernahmeangebots zum Tausch eingereicht. Die Deutsche Office-Aktionäre können in einem solchen Fall das Übernahmeangebot vor Ablauf der jeweils einschlägigen Annahmefrist in der in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Weise erneut annehmen.

## **17. Angaben zu Geldleistungen oder anderen geldwerten Vorteilen an Organmitglieder der Zielgesellschaft**

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft wurden im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot folgende Geldleistungen oder geldwerte Vorteile angeboten:

Die Hauptversammlung der Bieterin am 23. Juli 2015, welche auch die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen beschlossen hat, hat den Vorsitzenden des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft, Herrn Hermann T. Dambach, mit Wirkung des Vollzugs des Umtauschangebots bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 beschließt, in den Aufsichtsrat der Bieterin gewählt. Mitglieder des Aufsichtsrats

der Bieterin erhalten gemäß der Satzung der Bieterin eine Vergütung, die durch die Hauptversammlung festgesetzt wird.

Abgesehen von den soeben geschilderten Regelungen, wurden keinem Mitglied des Vorstands oder Aufsichtsrats der Zielgesellschaft noch den mit ihnen gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 WpÜG noch deren Tochterunternehmen durch die Bieterin, eine mit ihr gemeinsam handelnde Person im Sinne von § 2 Abs. 5 WpÜG noch deren Tochterunternehmen Geldleistungen oder andere geldwerte Vorteile im Zusammenhang mit diesem Übernahmeangebot gewährt oder in Aussicht gestellt.

Die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Zielgesellschaft sind zum Teil Deutsche Office-Aktionäre. Falls Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats, die Deutsche Office-Aktionäre sind, sich entschließen sollten, das Angebot anzunehmen, würden sie für die so eingereichten Deutsche Office-Aktien genau die gleiche Angebotsgegenleistung erhalten, die alle anderen Deutsche Office-Aktionäre im Rahmen dieses Umtauschangebots für ihre eingereichten Deutsche Office-Aktien erhalten.

## **18. Ergebnisse des Übernahmeangebots und sonstige Veröffentlichungen**

Zusätzlich zu den an anderen Stellen in dieser Angebotsunterlage beschriebenen Veröffentlichungen der Bieterin wird die Bieterin während des Angebots folgende Veröffentlichungen und Mitteilungen machen:

Die Bieterin wird die Anzahl sämtlicher Deutsche Office-Aktien, die ihr sowie den mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen zustehen, einschließlich der Höhe der jeweiligen Anteile und der ihr zustehenden und nach § 30 WpÜG zuzurechnenden Stimmrechtsanteile und die Höhe der nach den §§ 25 und 25a WpHG mitzuteilenden Stimmrechtsanteile, sowie die sich aus den der Bieterin zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Eingereichten Deutsche Office-Aktien einschließlich der Höhe des Anteils dieser Aktien am Grundkapital der Zielgesellschaft und der Stimmrechte gemäß § 23 Abs. 1 WpÜG

- nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage wöchentlich und in der letzten Woche vor Ablauf der Annahmefrist täglich,
- unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist,
- unverzüglich nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist (die "**Ergebnisbekanntmachung**") sowie
- unverzüglich, sobald das Umtauschangebot für mindestens 95% der Deutsche Office-Aktien angenommen worden ist

im Internet unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

Nach § 23 Abs. 2 WpÜG wird die Bieterin weiterhin jeden unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb von Deutsche Office-Aktien durch die Bieterin, durch die mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 3 WpÜG oder durch deren Tochterunternehmen, der im Zeitraum von der Veröffentlichung der Angebotsunterlage bis zur Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG an einer Börse oder außerbörslich erfolgt, sowie jeden unmittelbaren oder mittelbaren außerbörslichen Erwerb von Deutsche Office-Aktien vor Ablauf eines Jahres nach der Veröffentlichung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WpÜG unter Angabe der Art und Höhe der Gegenleistung im Internet unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* sowie im Bundesanzeiger veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

In den Fällen des § 23 Abs. 1 und Abs. 2 WpÜG steht dem Erwerb gemäß § 31 Abs. 6 WpÜG die Vereinbarung gleich, aufgrund derer die Übereignung von Aktien verlangt werden kann. Als ein solcher Erwerb gilt nicht die Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts aufgrund einer Erhöhung des Grundkapitals der Zielgesellschaft.

## **19. Steuerlicher Hinweis**

### **19.1 Besteuerung in Deutschland**

Die Grundlagen der Besteuerung in Deutschland sind in dem Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft*" des Anhangs 3 dieser Angebotsunterlage dargestellt. Die Bieterin empfiehlt jedem Deutsche Office-Aktionär, vor Annahme des Übernahmeangebots steuerlichen Rat bezüglich der steuerlich relevanten Auswirkungen einer Annahme des Übernahmeangebots insbesondere unter Berücksichtigung ihrer persönlichen finanziellen Verhältnisse einzuholen.

### **19.2 Bundeseinkommensteuer in den Vereinigten Staaten von Amerika**

Nachfolgend werden die auf dem derzeit geltenden Recht basierenden Erwägungen zur US-Bundeseinkommensteuer zusammengefasst, die für einen US-Anleger (wie nachstehend definiert), welcher im Umtausch für seine Deutsche Office-Aktien Bargeld erhält, von Bedeutung sind. Diese Zusammenfassung behandelt nur solche US-Anleger, die Deutsche Office-Aktien als Kapitalvermögen halten und die US-Dollar als ihre funktionale Währung nutzen. Diese Zusammenfassung behandelt nicht die steuerliche Behandlung von US-Anlegern, die besonderen Bestimmungen der US-Bundeseinkommensteuer unterliegen, einschließlich Finanzinstitute, Wertpapierhändler, Wertpapierhändler, die eine Behandlung nach Marktbewertung (*mark-to-market*) wählen, Versicherungsunternehmen, steuerbefreite Unternehmen, Rentenpläne, *Real Estate Investment Trusts*, regulierte Anlagegesellschaften, Auslandserwerbstätige, Personen, die für die alternative Minimumsteuer (*Alternative Minimum Tax*) haften, sowie Personen, die Deutsche Office-Aktien als Teil eines *Hedge*, *Straddle*, *Conversion* oder einer anderen integrierten Finanztransaktion halten. Die Darstellung berücksichtigt auch nicht die Folgen für Personen, denen mehr als 10% der Deutsche Office-Aktien gehören (oder die für Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer als Eigentümer von mehr als 10% der Deutsche Office-Aktien gelten). Diese Zusammenfassung behandelt zudem nicht die steuerliche Behandlung von US-Anlegern, die aufgrund dieses Angebots Aktien der Bieterin erhalten werden.

Dieser Abschnitt basiert auf dem U.S. Internal Revenue Code von 1986 in seiner geltenden Fassung, seiner gesetzgeberischen Historie, bestehenden und vorgeschlagenen Verordnungen, veröffentlichten Entscheidungen und Gerichtsurteilen, die jeweils derzeit wirksam sind, sowie auf dem Übereinkommen zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika und der Bundesrepublik Deutschland. Dieses Recht unterliegt Änderungen, gegebenenfalls auch rückwirkend.

Falls ein Unternehmen oder eine Gruppierung, das oder die für Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer als Partnerschaft behandelt wird, Deutsche Office-Aktien hält, wird die steuerliche Behandlung eines Partners einer solchen Partnerschaft grundsätzlich vom Status des Partners und den Tätigkeiten der Partnerschaft abhängig sein. Partner einer Partnerschaft, die Deutsche Office-Aktien hält, sollten sich von Ihrem Steuerberater in Bezug auf die steuerlichen Folgen eines Umtauschs der Deutsche Office-Aktien gemäß diesem Angebot beraten lassen.

Die folgende Darstellung ist nur eine generelle Zusammenfassung; sie ist kein Ersatz für eine Steuerberatung. Diese Zusammenfassung erhebt nicht den Anspruch einer umfassenden Beschreibung aller steuerlichen Erwägungen, die für die jeweiligen Inhaber angesichts ihrer spezifischen Umstände von Bedeutung sind, und behandelt keine US-Bundeseinkommen- und

schenkungsteuer sowie steuerliche Erwägungen aufgrund des Rechts der US-Bundesstaaten, örtlichen Steuerrechts oder des Rechts fremder Staaten.

*Inhaber von Deutsche Office-Aktien sollten sich von ihren Steuerberatern in Bezug auf die für sie geltenden spezifischen steuerlichen Folgen, die aus dem Erhalt von Bargeld folgen, einschließlich der Anwendbarkeit und der Auswirkung der alternativen Minimumsteuer (Alternative Minimum Tax) sowie etwaigen bundesstaatlichen, örtlichen, fremden und anderen Steuergesetzen, beraten lassen.*

Für Zwecke dieser Zusammenfassung ist ein "**US-Anleger**" ein wirtschaftlicher Eigentümer von Deutsche Office-Aktien, der für Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer (i) ein Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika oder eine natürliche Person mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika ist, (ii) eine Aktiengesellschaft (*corporation*) (oder ein anderes Unternehmen, welches wie eine Aktiengesellschaft (*corporation*) behandelt wird) ist, (iii) ein Nachlass ist, dessen Einkommen ungeachtet seiner Herkunft der US-Bundeseinkommensteuer unterliegt, oder (iv) ein Treuhandverhältnis (*trust*) ist, welches der Kontrolle einer US-Person und der primären Aufsicht eines US-Gerichts unterliegt.

Eine Beschreibung der spezifischen Regeln in Bezug auf PFICs (wie nachstehend definiert) und ihre mögliche Anwendung auf den Umtausch von Deutsche Office-Aktien in Bargeld finden sich unter "*Steuerliche Folgen des Umtauschs von Deutsche Office-Aktien gemäß dem Angebot – Anwendung der PFIC Regeln auf das Angebot*".

### **Steuerliche Folgen des Umtauschs von Deutsche Office-Aktien gemäß dem Angebot**

Der Erhalt von Bargeld gemäß dem Angebot wird für Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer eine zu versteuernde Transaktion sein. Vorbehaltlich der nachfolgenden Darstellung der PFIC Regeln entsteht für einen US-Anleger grundsätzlich Gewinn oder Verlust in Höhe der Differenz zwischen der bereinigten Bemessungsgrundlage für die US-Bundeseinkommensteuer des US-Anlegers und dem für die Deutsche Office-Aktien erhaltenen Bargeldbetrag (einschließlich Bargeld, welches anstelle von Spitzenbeträgen gewährt wird). Der Gewinn oder Verlust muss für jedes Aktienpaket (d.h. Deutsche Office-Aktien, die zu gleichen Kosten in einer Transaktion erworben wurden) separat ermittelt werden. Solcher Gewinn oder Verlust ist Kapitalgewinn oder -verlust und ist langfristiger Kapitalgewinn oder -verlust, falls die Deutsche Office-Aktien am Tag des Angebots für mehr als ein Jahr gehalten wurden. Nettokapitalverluste können Beschränkungen hinsichtlich ihrer Abzugsfähigkeit unterliegen. Jeglicher Gewinn oder Verlust wird grundsätzlich als solcher aus US-Quellen behandelt.

Der Eurobetrag, den ein US-Anleger gemäß dem Angebot erhält, wird für Zwecke der Berechnung des oben beschriebenen Gewinns oder Verlusts gemäß dem Umtauschverhältnis an dem Tag, an dem der Eurobetrag von dem US-Anleger erhalten wird, in US-Dollar umgerechnet, und zwar unabhängig davon, ob eine Umwandlung des Eurobetrags in einen US-Dollar-Betrag erfolgt. Falls der erhaltene Eurobetrag am Tag des Erhalts nicht in einen US-Dollar-Betrag umgewandelt wird, hat ein US-Anleger eine Bemessungsgrundlage in Euro gemäß dem Wert des US-Dollar am Tag des Erhalts, und jeglicher Gewinn oder Verlust, der aufgrund einer nachfolgenden Umwandlung oder einer anderweitigen Verfügung entsteht, wird grundsätzlich als gewöhnlicher Gewinn oder Verlust behandelt. US-Anleger sollten sich von ihren eigenen Steuerberater hinsichtlich der Folgen des Erwerbs, Haltens und der Veräußerung von Euro in Bezug auf die US-Bundeseinkommensteuer beraten lassen.

Für Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer wird Bargeld, welches US-Anleger, die das Angebot nicht angenommen haben, aufgrund eines Ausschlusses der Minderheitsaktionäre oder einer anderen Reorganisation mit den gleichen oder ähnlichen Auswirkungen erhalten, grundsätzlich genauso behandelt wie Bargeld, welches aufgrund einer sonstigen, auf dem Angebot beruhenden Transaktion erhalten wird.

*Anwendung der PFIC Regeln auf das Angebot.* Eine Aktiengesellschaft (*corporation*) wird in jedem Jahr, in dem – unter Berücksichtigung des Einkommens und des Vermögens von Tochtergesellschaften, an denen sie mindestens 25% der Anteile hält – entweder (i) mindestens 75% des Bruttoeinkommens aus passivem Einkommen (etwa Dividenden, Zinsen, Mieterträgen, Lizenzgebühren und dem Überschuss von Gewinnen über Verlusten aus der Veräußerung von Vermögen, welches passives Einkommen generiert) besteht, oder (ii) mindestens 50% des durchschnittlichen vierteljährlichen Werts ihres Vermögens aus Vermögen besteht, welches passives Vermögen generiert oder zu diesem Zweck gehalten wird, als passive ausländische Investmentgesellschaft (*Passive Foreign Investment Company*, "PFIC") angesehen. Für Zwecke dieser Bestimmung sind Mieterträge und Gewinne von Immobilienvermögen grundsätzlich aktives Einkommen und das Immobilienvermögen ist ein aktives Vermögen, wenn der Vermieter durch seine Geschäftsleiter und Mitarbeiter regelmäßig aktive und substantielle Verwaltungs- und operative Tätigkeiten ausübt. Die Bestimmung, ob zur Vermietung gehaltenes Immobilienvermögen und -einkommen als aktives Vermögen und Einkommen anzusehen ist, ist abhängig vom konkreten Sachverhalt.

Falls die Zielgesellschaft während der Haltezeit eines US-Anlegers als PFIC anzusehen ist oder jemals anzusehen war, ist dieser US-Anleger grundsätzlich verpflichtet, (i) einen speziellen US-Zusatzbetrag zur Steuer auf etwaigen Gewinnen aus dem Umtausch zu zahlen und (ii) Steuern auf etwaige Gewinne aus dem Umtausch auf Basis des gewöhnlichen Einkommensteuersatzes (anstelle des Steuersatzes für Kapitalgewinne) zu zahlen. In Angebotsdokumenten der Zielgesellschaft aus dem Jahr 2012 wird die Aussage getroffen, dass die Zielgesellschaft glaubt, dass sie für Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer kein PFIC ist und kein PFIC werden wird. Die Bieterin hat jedoch keinen Zugang zu den vollständigen Büchern und Aufzeichnungen der Zielgesellschaft und kann deshalb keine abschließende Aussage dazu treffen, ob die Zielgesellschaft derzeit ein PFIC ist oder zuvor ein PFIC gewesen ist. US-Anleger von Deutsche Office-Aktien sollten sich von ihren Steuerberatern hinsichtlich der möglichen Anwendung des PFIC-Regimes auf das Angebot und der ihnen möglicherweise offenstehender Wahlrechte beraten lassen.

## **20. Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Dieses Übernahmeangebot und die Verträge, die infolge der Annahme dieses Übernahmeangebots mit der Bieterin zustande kommen, unterliegen deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Übernahmeangebot (sowie allen Verträgen, die infolge der Annahme dieses Übernahmeangebots zustande kommen) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Hamburg, Deutschland.

## **21. Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage**

Die alstria office REIT-AG mit Sitz in Hamburg, Deutschland, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage gemäß § 11 Abs. 3 WpÜG und erklärt, dass ihres Wissens die in der Angebotsunterlage enthaltenen Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

**22. Unterschriften**

Hamburg, den *21. August 2015*  
alstria office REIT-AG



---

Olivier Elamine  
Vorstandsvorsitzender



---

Alexander Dexne  
Finanzvorstand

**(Aus drucktechnischen Gründen frei gelassen.)**



**ANHANG 1**  
**MIT DER BIETERIN GEMEINSAM HANDELNDE PERSONEN**  
**(TOCHTERUNTERNEHMEN DER ALSTRIA OFFICE REIT-AG)**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>
alstria Bamlerstraße GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria Englische Planke GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria Halberstädter Straße GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Hamburg, Deutschland
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG	Hamburg, Deutschland
alstria solutions GmbH	Hamburg, Deutschland

**(Aus drucktechnischen Gründen frei gelassen.)**

**ANHANG 2**  
**MIT DER ZIELGESELLSCHAFT GEMEINSAM HANDELNDE PERSONEN**

**A. Tochterunternehmen der DO Deutsche Office AG**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>
German Acorn PortfolioCo I GmbH	Köln, Deutschland
GA PortfolioCo I Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Regionen PortfolioCo I GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2009 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2010 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2012 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA Objekt 2001 Dortmund GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Objekt 2003 Ratingen GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Objekt 2005 Böblingen GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Objekt 2007 Köln GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Objekt 2008 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Objekt 2009 Bonn GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Objekt 2010 München GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Objekt 2011 Frankfurt GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Objekt 2012 Berlin GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH	Köln, Deutschland
German Acorn PortfolioCo II GmbH	Köln, Deutschland
GA 5. Objekt 1004 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 6. Objekt 1007 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 7. Objekt 1008 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 8. Objekt 1011 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 10. Objekt 1014 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 11. Objekt 1015 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 12. Objekt 1016 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 13. Objekt 1019 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 14. Objekt 1020 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 15. Objekt 1021 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 17. Objekt 1024 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 18. Objekt 1027 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 19. Objekt 1028 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 20. Objekt 1030 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland

GA 21. Objekt 1034 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 23. Objekt 1036 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 24. Objekt 1037 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 25. Objekt 1038 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 26. Objekt 1039 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 27. Objekt 1040 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 28. Objekt 1042 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 29. Objekt 1043 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 32. Objekt 1046 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 34. Objekt 1048 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 35. Objekt 1049 Verwaltungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 8. Objekt 1011 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH	Köln, Deutschland
GA 5. Objekt 1004 Bruchsal GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 6. Objekt 1007 Darmstadt GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 7. Objekt 1008 Dreieich GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 8. Objekt 1011 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 10. Objekt 1014 Erlangen GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 11. Objekt 1015 Eschborn GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 12. Objekt 1016 Eschborn GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland

GA 13. Objekt 1019 Frankfurt GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 14. Objekt 1020 Frankfurt GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 15. Objekt 1021 Frankfurt GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 17. Objekt 1024 Frankfurt GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 18. Objekt 1027 Hamburg GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 19. Objekt 1028 Kaiserslautern GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 20. Objekt 1030 Köln GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 21. Objekt 1034 Ludwigsburg GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 23. Objekt 1036 Neuss GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 24. Objekt 1037 Nürnberg GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 25. Objekt 1038 Ratingen GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 26. Objekt 1039 Recklinghausen GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 27. Objekt 1040 Stuttgart GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 28. Objekt 1042 Trier GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 29. Objekt 1043 Weiterstadt GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 32. Objekt 1046 Frankfurt GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 34. Objekt 1048 Ismaning GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA 35. Objekt 1049 Ismaning GmbH & Co. KG	Köln, Deutschland
GA Region Nord GmbH	Köln, Deutschland
GA Region Süd GmbH	Köln, Deutschland
GA Region Mitte GmbH	Köln, Deutschland
GA Region Leipzig GmbH	Köln, Deutschland
GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH	Köln, Deutschland

## B. Tochterunternehmen der Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>
Arbour CLO Limited	Dublin, Irland
Arbour CLO II Limited	Dublin, Irland
Arbour CLO III Limited	Dublin, Irland
Oaktree (Sweden) AB	Stockholm, Schweden
Oaktree AIF (Cayman) GP, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree AIF Holdings, Inc.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree AIF Investments, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Asia Special Situations Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Asia Special Situations Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Asia Special Situations Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree BAA Emerging Market Opportunities Fund (Feeder), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree BAA Emerging Market Opportunities Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Capital (Beijing) Ltd.	Peking, China
Oaktree Capital (Hong Kong) Limited	Hong Kong, Hong Kong
Oaktree Capital (Seoul) Limited	Seoul, Südkorea
Oaktree Capital (Shanghai) Ltd.	Shanghai, China
Oaktree Capital Europe Limited	London, Großbritannien
Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Capital Group Holdings, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Capital Group, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Capital I, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Capital II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Capital Ireland Limited	Dublin, Irland
Oaktree Capital Management (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Capital Management (Dubai) Limited	Dubai, Vereinigte Arabische Emirate
Oaktree Capital Management (UK) LLP	London, Großbritannien
Oaktree Capital Management Fund (Europe)	Luxemburg, Luxemburg
Oaktree Capital Management Pte. Ltd.	Singapur, Singapur
Oaktree Capital Management, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Capital UK Limited	London, Großbritannien
Oaktree Desert Sky Investments GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Desert Sky Investments, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Emerging Market Debt Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Market Debt Fund GP, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Market Debt Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Market Opportunities Fund (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Market Opportunities Fund (Feeder), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Market Opportunities Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands

Oaktree Emerging Market Opportunities Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Market Opportunities Fund Holding Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Market Opportunities Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Markets Absolute Return (Cayman) Fund, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Markets Absolute Return Feeder Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Emerging Markets Absolute Return Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Emerging Markets Absolute Return Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Emerging Markets Equity Fund (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Markets Equity Fund (Delaware), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Markets Equity Fund (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Markets Equity Fund GP L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Markets Equity Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Emerging Markets Equity Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Employee Investment Fund (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Employee Investment Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Enhanced Income Fund (Parallel) Feeder, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Enhanced Income Fund (Parallel), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund GP, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Enhanced Income Fund II (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Enhanced Income Fund II (Parallel) Feeder, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Enhanced Income Fund II (Parallel), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund II GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Enhanced Income Fund II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund III (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Enhanced Income Fund III (Parallel) Feeder, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund III (Parallel), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund III GP, Ltd.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund III, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Enhanced Income Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Europe GP, Limited	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Capital Solutions Fund Feeder (U.S.), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Capital Solutions Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Capital Solutions Fund GP, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Capital Solutions Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Credit Opportunities Fund (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Credit Opportunities Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
	(Gründungsstaat: Großbritannien)
Oaktree European Credit Opportunities Holdings, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Credit Opportunities Public Limited Company	Dublin, Irland
Oaktree European Credit Opportunities USD Fund (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Dislocation Fund (U.S.), L.P.	George Town, Cayman Islands

Oaktree European Dislocation Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Dislocation Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Dislocation Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European High Yield Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree European Holdings, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree European Principal Fund III (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund III (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund III (Parallel) Feeder, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund III (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund III (U.S.), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund III GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund III GP, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund III, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund IV Feeder (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund IV Feeder (U.S.), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund IV GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund IV GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Principal Fund IV, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree European Senior Loan S.à.r.l.	Luxemburg, Luxemburg
Oaktree Expanded High Yield Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree FF Investment Fund AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree FF Investment Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree FF Investment Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree FF Investment Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Finance, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree France S.A.S.	Paris, Frankreich
Oaktree Fund Administration, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Fund AIF Series (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Fund AIF Series, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Fund GP AIF, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Fund GP I, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Fund GP II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Fund GP IIA, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Fund GP III, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Fund GP IIIA, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Fund GP, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Funds	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Glacier Holdings GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Glacier Holdings, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Glacier Investment Fund (Feeder), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Glacier Investment Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Global High Yield Bond Fund (Cayman), Ltd.	Wilmington, Delaware, USA



Oaktree Global High Yield Bond Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Global High Yield Bond Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland
Oaktree High Income Convertible Fund II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree High Income Convertible Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree High Yield Fund (Feeder) GP, Ltd.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree High Yield Fund (Feeder), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree High Yield Fund II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree High Yield Fund, L.P.	Los Angeles, California, USA
Oaktree High Yield Plus (Cayman) Fund, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree High Yield Plus Feeder Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree High Yield Plus Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Holdings, Inc.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Holdings, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Holdings, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree HSF, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Huntington Investment Fund AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Huntington Investment Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Huntington Investment Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Huntington Investment Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Infrastructure Fund Feeder (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Infrastructure Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Infrastructure Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Infrastructure Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Infrastructure Manager LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Infrastructure, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree International Holdings, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Investment Holdings, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Japan Absolute Return Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Japan Absolute Return Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Japan GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Japan Opportunities Value Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Japan, GK	Minato-ku, Tokio, Japan
Oaktree Loan Fund 2x (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Loan Fund 2x, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Loan Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Mezzanine Fund III (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Mezzanine Fund III GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Mezzanine Fund III, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Mezzanine Fund IV (Cayman) GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Mezzanine Fund IV (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Mezzanine Fund IV GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Mezzanine Fund IV, L.P.	Wilmington, Delaware, USA

Oaktree MM CLO Holdings, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Non-U.S. Convertible Fund, L.P.	Los Angeles, California, USA
Oaktree Opportunities Fund IX (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX (Parallel 2) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX (Parallel 2) AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund IX (Parallel 2), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX (Parallel) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX (Parallel) AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund IX (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund IX Delaware, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund IX GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX GP, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund IX, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIII (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIII (Parallel 2) AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund VIII (Parallel 2), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIII (Parallel) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIII (Parallel) AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund VIII (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIII AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIII AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund VIII Delaware, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund VIII GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIII GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIII, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIIIb (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIIIb (Parallel) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIIIb (Parallel) AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund VIIIb (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIIIb AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIIIb AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund VIIIb Delaware, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund VIIIb GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIIIb GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund VIIIb, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund X (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund X (Parallel 2) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund X (Parallel 2), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund X (Parallel) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund X (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands

Oaktree Opportunities Fund X AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund X Feeder (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund X GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund X GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund X, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb (Parallel 2) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb (Parallel 2), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Opportunities Fund Xb (Parallel) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb Feeder (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Opportunities Fund Xb, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Overseas Investment Fund Management (Shanghai) Co., Ltd.	Shanghai, China
Oaktree Power Infrastructure Warehouse Holdings, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Power Opportunities Fund III (Cayman) GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Power Opportunities Fund III (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Power Opportunities Fund III (Parallel), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Power Opportunities Fund III AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Power Opportunities Fund III Delaware, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Power Opportunities Fund III GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Power Opportunities Fund III, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Power Opportunities Fund IV (Cayman) GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Power Opportunities Fund IV (Parallel), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Power Opportunities Fund IV Feeder (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Power Opportunities Fund IV GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Power Opportunities Fund IV, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Principal Fund V (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund V (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Principal Fund V (Parallel) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund V (Parallel) AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Principal Fund V (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund V AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund V AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Principal Fund V GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund V GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund V, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund VI (Delaware Feeder), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Principal Fund VI (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund VI (Feeder), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund VI (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands

Oaktree Principal Fund VI GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund VI GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Principal Fund VI, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Private Investment Fund 2009 GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Private Investment Fund 2009, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Private Investment Fund 2010 GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Private Investment Fund 2010, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Private Investment Fund 2012 GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Private Investment Fund 2012, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Private Investment Fund IV GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Private Investment Fund IV, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Property Advisors, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Debt Fund (Cayman) GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Debt Fund (Cayman) L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Debt Fund (Parallel) Feeder, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Debt Fund (Parallel), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Debt Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Debt Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund IV Delaware GP Inc.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund IV Delaware, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund IV GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund IV GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund IV, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund V (Cayman) GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund V (Cayman) L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund V GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund V, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VI (Cayman) GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VI (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VI (Parallel 2), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VI (Parallel), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VI AIF (Cayman) L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VI GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VI, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Feeder), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Parallel 2), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Parallel 3) Feeder, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Parallel 3), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (Parallel), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, L.P.	George Town, Cayman Islands

Oaktree Remington Investment Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Remington Investment Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Senior Loan Fund (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Senior Loan Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Senior Loan Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Strategic Credit Fund A (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund A (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund A GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund A, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund B GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund B, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund C (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund C (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund C GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Credit Fund C, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Income (Cayman), Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Strategic Income, LLC	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree TT Multi-Strategy Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree TT Multi-Strategy Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree TX Emerging Market Opportunities Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Equity Fund (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Equity Fund (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Value Equity Fund (Feeder) GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Equity Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Equity Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Equity Fund GP-SP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Value Equity Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Equity Fund-SP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Value Opportunities (Cayman) Fund, Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Opportunities Feeder Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Value Opportunities Fund AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Opportunities Fund AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree Value Opportunities Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Opportunities Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree Value Opportunities Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
Oaktree/Arctic Slope PPIP Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Oaktree/Arctic Slope PPIP Private Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Asia Principal Opportunities Fund GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Asia Principal Opportunities Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Asia Principal Opportunities Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Bunker Hill Re, LLC	Wilmington, Delaware, USA
OCM China Holdings, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM China Investor, L.P.	Wilmington, Delaware, USA

OCM Convertible Trust	Los Angeles, California, USA (gegründet nach dem Recht von Massachusetts, USA)
OCM Disbursement Services, L.L.C	Wilmington, Delaware, USA
OCM Emerging Markets Fund II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM European Principal Opportunities Fund GP, Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM European Principal Opportunities Fund II (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM European Principal Opportunities Fund II (U.S.), L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM European Principal Opportunities Fund II AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM European Principal Opportunities Fund II GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM European Principal Opportunities Fund II GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM European Principal Opportunities Fund II, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM European Principal Opportunities Fund, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM FIE, LLC	Wilmington, Delaware, USA
OCM Group Trust	Los Angeles, California, USA (gegründet nach dem Recht von Massachusetts, USA)
OCM High Yield Plus Fund GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM High Yield Trust	Los Angeles, California, USA (gegründet nach dem Recht von Massachusetts, USA)
OCM Holdings I, LLC	Wilmington, Delaware, USA
OCM Investments, LLC	Wilmington, Delaware, USA
OCM Mezzanine Fund II (Cayman), Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Mezzanine Fund II GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Mezzanine Fund II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Mezzanine Fund, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund III, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund IV, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund IVb (Cayman), Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund V (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund V Feeder, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund V GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund V, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VI (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VI AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VI AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VI GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VI, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VII (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VII AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VII Delaware GP Inc.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VII Delaware, L.P.	Wilmington, Delaware, USA

OCM Opportunities Fund VII GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VII GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VII, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VIIb (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VIIb (Parallel) AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VIIb (Parallel) AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VIIb (Parallel), L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VIIb AIF (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VIIb AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VIIb Delaware, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Opportunities Fund VIIb GP Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VIIb GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Opportunities Fund VIIb, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Power Opportunities Fund II GP (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Power Opportunities Fund II GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund III (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Principal Opportunities Fund III Feeder L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund III GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund III, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund IIIA, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund IV (Cayman) Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Principal Opportunities Fund IV AIF (Delaware) GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund IV AIF (Delaware), L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund IV Delaware GP Inc.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund IV Delaware, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Principal Opportunities Fund IV GP, Ltd.	George Town, Cayman Islands
OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM Real Estate Opportunities Fund A, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Real Estate Opportunities Fund B, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Real Estate Opportunities Fund II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Real Estate Opportunities Fund III GP, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Real Estate Opportunities Fund III, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM Real Estate Opportunities Fund IIIA, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM SSG Holdings GP, LLC	Wilmington, Delaware, USA
OCM SSG Holdings, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM/GFI Power Opportunities Fund II (Cayman), L.P.	George Town, Cayman Islands
OCM/GFI Power Opportunities Fund II Feeder, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
OCM/GFI Power Opportunities Fund II, L.P.	Wilmington, Delaware, USA
Pangaea Capital Management, L.P.	George Town, Cayman Islands
Pangaea Holdings Ltd.	George Town, Cayman Islands
RBO GP Holdings, L.P.	Wilmington, Delaware, USA

RBO LP Holdings, L.P.

Sabal Financial Europe Limited

Sabal Financial Group GP, LLC

Sabal Financial Group, L.P.

South Grand MM CLO I LLC

Wilmington, Delaware, USA

London, Großbritannien

Wilmington, Delaware, USA

Wilmington, Delaware, USA

Wilmington, Delaware, USA



**Angaben nach § 2 Nr. 2 der WpÜG-Angebotsverordnung in Verbindung mit § 7 des Wertpapierprospektgesetzes sowie der Verordnung (EG) 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 in der jeweils gültigen Fassung, zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahme von Angaben in Form eines Verweises und Veröffentlichung solcher Prospekte sowie die Verbreitung von Werbung**

In Bezug auf die Informationen, die in diesem Anhang 3 der Angebotsunterlage enthalten sind, sollte das Folgende beachtet werden:

- I. In diesem Anhang 3 enthaltene Bezugnahmen auf den "Prospekt" sind im Kontext dieser Angebotsunterlage als Bezugnahmen auf diesen Anhang 3 zu verstehen.
- II. Die Bieterin wird die Angebotsunterlage nur aktualisieren, soweit dies nach dem Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz ("WpÜG") zulässig und erforderlich ist. Die Bieterin wird zudem gegebenenfalls weitere, begleitende Informationen in Bezug auf das Umtauschangebot veröffentlichen, die auf der Internetseite der Bieterin unter *www.alstria.de* unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* abrufbar sein werden.
- III. Alle nach dem WpÜG erforderlichen Mitteilungen und Bekanntmachungen werden ebenfalls im Internet in deutscher Sprache unter *www.alstria.de* unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* und im Bundesanzeiger sowie in englischer Sprache im Internet unter *www.alstria.com* unter der Rubrik *Investors – Transactions* veröffentlicht.
- IV. Dieser Anhang 3 stellt kein Angebot von Wertpapieren zum Verkauf in den Vereinigten Staaten von Amerika dar. Die Aktien, die den Aktionären der DO Deutsche Office AG ("Deutsche Office-Aktionäre") als Gegenleistung übertragen werden ("alstria-Angebotsaktien"), wurden insbesondere nicht und werden nicht nach den Vorschriften des *United States Securities Act* von 1933 in der geltenden Fassung ("United States Securities Act von 1933") oder gemäß den wertpapierrechtlichen Vorschriften eines Bundesstaats, Bezirks oder einer sonstigen Jurisdiktion innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die alstria-Angebotsaktien dürfen Deutsche Office-Aktionären in den Vereinigten Staaten von Amerika ("US-Aktionäre") sowie Vertretern, Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitige für Rechnung oder zugunsten eines US-Aktionärs handelnden Personen weder angeboten noch an sie veräußert oder geliefert werden, außer im Rahmen einer einschlägigen Ausnahme von den Registrierungspflichten nach dem United States Securities Act von 1933 oder eines Rechtsgeschäfts, auf das diese Registrierungspflichten nach dem United States Securities Act von 1933 keine Anwendung finden. Sofern die alstria-Angebotsaktien nicht nach der alleinigen Einschätzung der alstria office REIT-AG einem US-Aktionär sowie Vertretern, Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für einen US-Aktionär handelnden Personen im Rahmen einer einschlägigen Ausnahme von den Registrierungspflichten nach dem United States Securities Act von 1933 oder eines Rechtsgeschäfts, auf das diese Registrierungspflichten nach dem United States Securities Act von 1933 keine Anwendung finden, angeboten oder an sie übertragen oder geliefert werden dürfen, erhält dieser US-Aktionär, der wirksam dieses Übernahmeangebot annimmt, anstatt der ihm zustehenden Anzahl an alstria-Angebotsaktien einen entsprechenden Barbetrag in Euro aus der Veräußerung der jeweiligen Anzahl von alstria-Angebotsaktien gemäß dem in Ziffer 12.5.3 der Angebotsunterlage näher beschriebenen Verfahren.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
ZUSAMMENFASSUNG .....	S-1
Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise .....	S-1
Abschnitt B – Emittent .....	S-1
Abschnitt C – Wertpapiere .....	S-21
Abschnitt D – Risiken .....	S-23
Abschnitt E – Angebot .....	S-31
RISIKOFAKTOREN .....	1
Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliensektor.....	1
Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot betreffend die DO Deutsche Office AG .....	6
Risiken im Zusammenhang mit alstrias Geschäftstätigkeit.....	11
Risiken im Zusammenhang mit der Anlage in und der Veräußerung von Immobilien.....	17
Finanzierungsrisiken.....	20
Rechtliche Risiken.....	22
Risiken im Zusammenhang mit dem Status der Gesellschaft als deutscher REIT .....	28
Risiken im Zusammenhang mit den Beteiligungsverhältnissen der Gesellschaft .....	31
Risiken im Zusammenhang mit den alstria-Aktien und der Börsennotierung .....	33
ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....	36
Verantwortung für den Inhalt des Prospekts .....	36
Gegenstand des Prospekts .....	36
Zukunftsgerichtete Aussagen .....	36
Von Dritten bezogene Angaben/Wertgutachten.....	38
Wertgutachter .....	40
Finanzinformationen und Zahlenangaben .....	41
Zur Einsichtnahme verfügbare Dokumente.....	43
Abschlussprüfer .....	43
DAS ÜBERNAHMEANGEBOT .....	44
Allgemeine Informationen.....	44
Wichtige Hinweise .....	44
Bedingungen.....	45
Zeitplan.....	45
Abwicklung .....	46
Angaben zu den alstria-Angebotsaktien.....	47
Gesamtkosten der Begebung und Netto-Gesamterlös .....	48
Provisionen.....	49
Wesentliche Interessen und Interessenkonflikte in Bezug auf das Übernahmeangebot.....	49
Bekanntmachungen, Zahlstelle und Hinterlegungsstelle.....	49
GRÜNDE FÜR DAS ÜBERNAHMEANGEBOT UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....	50
Gründe für das Übernahmeangebot.....	50
Verwendung der Erträge.....	52
DIVIDENDENPOLITIK.....	53
Allgemeine Bestimmungen betreffend Gewinnverwendung und Dividendenausschüttungen .....	53
Dividendenpolitik und Gewinn pro alstria-Aktie .....	54
KAPITALAUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNGSGRAD; ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL .....	56
Kapitalausstattung .....	56
Verschuldung.....	57
Betriebsvermögen.....	57
Erklärung zum Geschäftskapital.....	57

VERWÄSSERUNG .....	58
Betrag und Prozentsatz der unmittelbaren Verwässerung, die sich aus dem Angebot ergibt.....	58
AUSGEWÄHLTE KONSOLIDIERTE FINANZ- UND GESELLSCHAFTSKENNZAHLEN .....	60
Ausgewählte Schlüssel Finanzkennzahlen der alstria .....	60
Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung.....	60
Konzernbilanz .....	61
Konzernkapitalflussrechnung .....	62
Sonstige Finanzkennzahlen (Übersicht).....	62
Herleitung des FFO pro alstria-Aktie .....	62
Berechnung des Verschuldungsgrads ( <i>Loan-to-value</i> , LTV).....	63
Berechnung der REIT-Eigenkapitalquote .....	63
MARKTÜBERSICHT .....	65
Makroökonomisches Umfeld in Deutschland .....	65
Der deutsche Büroimmobilienmarkt .....	68
Büroimmobilienmarkt Hamburg .....	70
Büroimmobilienmarkt Düsseldorf.....	71
Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main .....	73
Büroimmobilienmarkt Berlin .....	74
Büroimmobilienmarkt Stuttgart.....	76
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....	78
Überblick .....	78
Unternehmensstrategie .....	79
alstrias Stärken .....	81
Anlagestrategien, Asset- und Property-Management .....	85
Überblick über das Portfolio .....	88
Veränderung des Portfolios .....	93
Finanzierungsvereinbarungen.....	93
Patente, Lizenzen und Marken .....	96
Forschung und Entwicklung.....	97
Mitarbeiter.....	97
Versicherungen.....	98
Andere wesentliche Verträge .....	98
Wettbewerb .....	98
REIT-Status .....	99
DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER ALSTRIA .....	104
Überblick über die Geschäftstätigkeit der alstria .....	104
Wesentliche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussende Faktoren.....	106
Wesentliche die Vergleichbarkeit der Finanzzahlen der Berichtsperiode einschränkende Faktoren .....	111
Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen .....	111
Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	113
Ertragslage.....	119
Ausgewählte Bilanzpositionen, Kapitalressourcen und außerbilanzielle	
Eventualverbindlichkeiten .....	135
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	146
Nicht auf IFRS basierende Kennzahlen.....	150
Darlegung der Marktrisiken .....	153
Risikomanagement .....	154
Informationen aus dem HGB-Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember	
2014 endende Geschäftsjahr .....	164
FFO-PROGNOSE .....	166

FFO-Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2015 .....	167
Erläuternde Anmerkungen zu der FFO-Prognose .....	167
Faktoren und Annahmen .....	168
Bescheinigung zur Prognose des Funds from Operations (FFO) der alstria für das Geschäftsjahr 2015 .....	172
<b>PRO-FORMA-KONZERN-FINANZINFORMATIONEN DER ALSTRIA FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2014 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR SOWIE FÜR DEN ZUM 30. JUNI 2015 ENDENDEN SECHSMONATSZEITRAUM .....</b>	<b>174</b>
Einleitung .....	174
Grundlagen der Erstellung .....	175
Überleitung der historischen Finanzinformationen der Deutsche Office für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 .....	179
Überleitung der historischen Finanzinformationen der Deutsche Office für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 .....	180
Pro-Forma-Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung für die Zeiträume vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 und vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 sowie Pro-Forma- Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 .....	181
Pro-Forma-Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 .....	181
Pro-Forma-Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 .....	181
Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 .....	182
Bescheinigung zu den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der alstria für das Geschäftsjahr 2014 und den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015. ....	186
<b>BESCHREIBUNG DER BEABSICHTIGTEN ÜBERNAHME DER DO DEUTSCHE OFFICE AG .....</b>	<b>188</b>
Beschreibung der Deutsche Office .....	188
Wirtschaftliche und strategische Gründe für das Übernahmeangebot .....	189
Übernahmeangebot in Form eines Umtauschangebots .....	192
Transaktionsstruktur .....	192
Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die alstria office REIT-AG .....	197
<b>WESENTLICHE VERTRÄGE .....</b>	<b>198</b>
Finanzierungsvereinbarungen .....	198
<i>Commitment Letter</i> und <i>Term Sheet</i> hinsichtlich eines Brückendarlehensvertrages .....	201
Grundstückskaufverträge .....	202
Vereinbarung mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot .....	203
<b>BESTIMMTE BEZIEHUNGEN UND GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN .....</b>	<b>207</b>
Allgemeines .....	207
Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen .....	207
<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>209</b>
Zivilrecht .....	209
Öffentliches Recht .....	211
Rechtsstreitigkeiten .....	216
<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND DIE ALSTRIA .....</b>	<b>217</b>
Geschichte und Gründung der Gesellschaft .....	217
Eingetragener Name der Gesellschaft, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer und Steuerstatus .....	217
Gesellschaftszweck .....	217
Aufbau der alstria und bedeutende Kapitalanlagen .....	218
Abschlussprüfer .....	221
Bekanntmachungen, Zahlstelle und Hinterlegungsstelle .....	221

AKTIONÄRSSTRUKTUR.....	222
GRUNDKAPITAL UND SATZUNG.....	223
Grundkapital und Aktien .....	223
Aktienurkunden/Übertragbarkeit.....	223
Entwicklung des Grundkapitals.....	223
Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot .....	225
Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital .....	226
Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien .....	229
Änderungen der Aktionärsrechte.....	231
Stimmrechte und Hauptversammlung .....	231
Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung oder Herabsetzung des Stammkapitals .....	232
Allgemeine Bestimmungen zum Bezugsrecht.....	232
Allgemeine Bestimmungen zur Gewinnverwendung und Dividendenzahlung.....	233
Allgemeine Bestimmungen über die Auflösung der Gesellschaft.....	234
Informations- und Mitteilungspflichten in Bezug auf Kapitalbeteiligungen.....	234
Geschäfte von Personen mit Führungsaufgaben .....	236
Ausschluss von Minderheitsaktionären.....	236
Besondere Satzungsbestimmungen nach dem REITG .....	237
ORGANE DER GESELLSCHAFT UND GESCHÄFTSLEITUNG.....	238
Allgemeines.....	238
Vorstand .....	239
Aufsichtsrat .....	243
Vergütung.....	251
Von Organmitgliedern gehaltene Aktien und Aktienoptionen.....	253
Treupflicht und Sorgfaltspflicht .....	253
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm.....	255
Hauptversammlung der Aktionäre .....	255
BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – REIT-AKTIENGESELLSCHAFT	
.....	260
Besteuerung der Gesellschaft .....	260
Besteuerung der Aktionäre.....	264
FINANZINFORMATIONEN.....	F-1
WERTGUTACHTEN .....	V-1
GLOSSAR.....	G-1
JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK .....	O-1

## ZUSAMMENFASSUNG

*Zusammenfassungen bestehen aus geforderten Angaben, die als Punkte ("Punkte") bezeichnet sind. Die Punkte sind in den Abschnitten A bis E (A.1 – E.7) fortlaufend nummeriert. Diese Zusammenfassung enthält alle Punkte, die für die vorliegende Art von Wertpapier und Emittent in eine Zusammenfassung aufzunehmen sind. Da einige Punkte nicht behandelt werden müssen, können in der Nummerierungsreihenfolge Lücken auftreten. Selbst wenn ein Punkt wegen der Art des Wertpapiers und des Emittenten in die Zusammenfassung aufgenommen werden muss, ist es möglich, dass in Bezug auf diesen Punkt keine relevanten Informationen gegeben werden können. In solchen Fällen enthält die Zusammenfassung lediglich eine kurze Beschreibung des Punktes mit der Bezeichnung "Entfällt".*

### **Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise**

#### **A.1**

##### **Warnhinweise**

Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden. Bei jeder Anlageentscheidung sollte sich der Anleger auf die Prüfung des gesamten Prospekts (der "Prospekt") stützen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

alstria office REIT-AG ("alstria office REIT-AG" oder "Gesellschaft", und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften hiernach bezeichnet als "alstria") hat nach § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung übernommen. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.

#### **A.2**

##### **Angaben über die spätere Verwendung des Prospekts**

Entfällt. Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung der Aktien wurde nicht erteilt.

### **Abschnitt B – Emittent**

#### **B.1**

##### **Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten**

Die gesetzliche Bezeichnung der Gesellschaft ist alstria office REIT-AG.

Die alstria office REIT-AG ist die Holding-Gesellschaft der alstria; die alstria betreibt ihr Geschäft unter der kommerziellen Bezeichnung "alstria".

#### **B.2**

Die Gesellschaft hat ihren eingetragenen Sitz in Hamburg unter der

**Sitz und Rechtsform des Emittenten, geltendes Recht und Land der Gründung des Emittenten**

Geschäftsadresse Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg, Deutschland, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99204 eingetragen.

alstria office REIT-AG ist eine *Real Estate Investment Trust* Aktiengesellschaft ("REIT-Aktiengesellschaft") nach deutschem Recht.

Die Gesellschaft wurde in der Bundesrepublik Deutschland gegründet.

**B.3**

**Derzeitige Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeit sowie wesentliche Faktoren, insbesondere Hauptprodukt- und/oder dienstleistungskategorie sowie Hauptmärkte**

alstria office REIT-AG ist ein intern gemanagter *Real Estate Investment Trust* nach deutschem Recht ("REIT"), der auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert ist. Die Immobilien liegen in großen und mittelgroßen deutschen Städten, wobei rund 42% des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien auf Hamburg entfällt. Der Marktwert des Portfolios von alstria belief sich zum 30. Juni 2015 auf rund EUR 1.663,8 Millionen (ohne das Joint-Venture "Große Bleichen" mit einem anteiligen Marktwert von rund EUR 51,8 Millionen). Die alstria beschäftigte zum 30. Juni 2015, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 64 Mitarbeiter.

alstrias Strategie basiert auf einem proaktiven Gebäude- und Portfolio-Management sowie dem Erhalt und Ausbau von engen und langfristigen Beziehungen zu Mietern sowie relevanten Entscheidungsträgern. Dadurch schafft alstria dauerhafte und beständige Immobilienwerte und hebt vorhandenes Wertschöpfungspotenzial im Portfolio durch teilweise substanzielle Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude. Über die vergangenen Jahre verfolgte alstria eine kontinuierliche und nachhaltige Wachstumsstrategie und wird diesen Weg auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Das Unternehmen investiert selektiv in Immobilien in attraktiven Lagen mit dem Ziel, unmittelbar das operative Ergebnis je Aktie zu steigern oder durch die Repositionierung / Modernisierung von Gebäuden über die Zeit Wertsteigerungen und Verbesserungen des operativen Ergebnisses je Aktie zu realisieren.

***Portfolio***

alstria ist auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert und verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit ca. 6,6 Jahre zum 30. Juni 2015). Zum zweiten Quartal 2015 umfasst das alstria Portfolio 74 eigene Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 873.000 m<sup>2</sup> (exklusive Parkplatzvermietung) und einer Leerstandsrate in Höhe von 12,4% (in % der vermietbaren Fläche). Die Bewertungsrendite beträgt zum 30. Juni 2015 6,0%.

Laut dem Wertgutachten zur *Fair-Value*-Ermittlung betrug der Marktwert (nach Internationalen Rechnungslegungsstandard, *International Accounting Standard* ("IAS") 40) des gesamten Immobilienportfolios der alstria rund EUR 1.663,8 Millionen zum

30. Juni 2015 (ohne das Joint-Venture "Große Bleichen" mit einem anteiligen Marktwert von rund EUR 51,8 Millionen). Die Region Hamburg bildet den wichtigsten Markt für das Unternehmen. Der Marktwert der Immobilien, die alstria in Hamburg hält, beläuft sich auf rund EUR 700 Millionen (ohne Anteil am Joint-Venture). Danach folgen die Regionen Rhein-Ruhr und Stuttgart.

Ein weiteres wesentliches Merkmal des alstria Portfolios ist die Fokussierung auf eine geringe Anzahl von Hauptmietern. alstrias Hauptmieter weisen gemäß Creditreform-Auskunft eine ausgezeichnete bis sehr gute Bonität auf. Zu den Hauptmietern gehören unter anderem die Stadt Hamburg, die Daimler AG, die Bilfinger SE und die Barmer GEK.

### ***Zusammenfassung der Stärken***

alstria sieht seine Stärken insbesondere in den folgenden Faktoren:

- Klare Erfolgsbilanz des alstria Managements;
- Zuverlässige und berechenbare Mieteinnahmen;
- Erfolg durch aktives und wertorientiertes Asset- und Portfoliomanagement;
- Gut ausgebildete und engagierte Mitarbeiter;
- Hohe betriebliche Effizienz;
- Konsistente Wachstumsstrategie;
- Starke Bilanz und nachhaltiger Zugriff auf Finanzierungsquellen;
- alstria ist der führende REIT in Deutschland.

### ***Zusammenfassung der Strategie***

Im Mittelpunkt der Aktivitäten der alstria steht die Steigerung des Unternehmenswertes. Kernelemente der Wachstumsstrategie entlang der Wertschöpfungskette sind dabei:

- Klarer Investitionsfokus auf Büroimmobilien in den großen und mittelgroßen deutschen Städten;
- Kontinuierliches Wachstum durch selektive Zukäufe unter Beachtung wichtiger Kriterien wie, Wertentwicklungspotenzial, Mieterqualität, die zu erwartenden Renditen (*Internal Rate of Return*, "IRR" vor Fremdfinanzierungseffekten), Steigerungspotenzial des operativen Ergebnisses je Aktie (FFO je Aktie) und / oder die Steigerung des vom *Best Practices Committee* der EPRA, Schiphol Airport, Niederlande, entwickelte so genannte *Triple Net Asset Value* ("NNNAV") je Aktie sowie die Verfügbarkeit von entsprechenden Fremd- und



Eigenkapitalfinanzierungen;

- Ausnutzung des Mietsteigerungspotenzials durch proaktives Asset- und Property-Management;
- Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette und damit des gesamten Lebenszyklus der Immobilien durch Internalisierung betrieblicher Funktionen;
- Werterhalt und Wertsteigerung der Immobilien durch eine kontinuierliche Investitionspolitik unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten;
- Finanzierungspolitik, die die Gesamtstrategie der alstria mit einem mittelfristigen Ziel der Erreichung eines Verschuldungsgrades von bis zu 40% und einer aktiven Steuerung der Zinsrisiken durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente unterstützt;
- Nutzung des Transaktionsmarktes für selektive Verkäufe von Immobilien zur Optimierung der Kapitalallokation.

#### **B.4a**

##### **Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten und die Branche in der er tätig ist auswirken**

Die Investment- und Bürovermietungsmärkte entwickeln sich auch in 2015 positiv. Deutlich wird dies an dem im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steigenden Transaktionsvolumen sowie erhöhtem Vermietungsergebnis (gemessen an der vermieteten Fläche). So erreichte der Investmentumsatz mit Büroimmobilien angesichts der hohen Nachfrage durch ein breites Spektrum von Investoren ein Volumen von EUR 9,25 Milliarden und lag damit gut 51% über dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Im Vermietungsgeschäft beschleunigte sich der Flächenumsatz in Anbetracht des anhaltenden Konjunkturaufschwungs und erreichte zur Jahresmitte 2015 mit einem Zuwachs um 12% auf 1,553 Millionen Quadratmetern das beste Resultat der letzten vier Jahre<sup>1</sup>

#### **B.5**

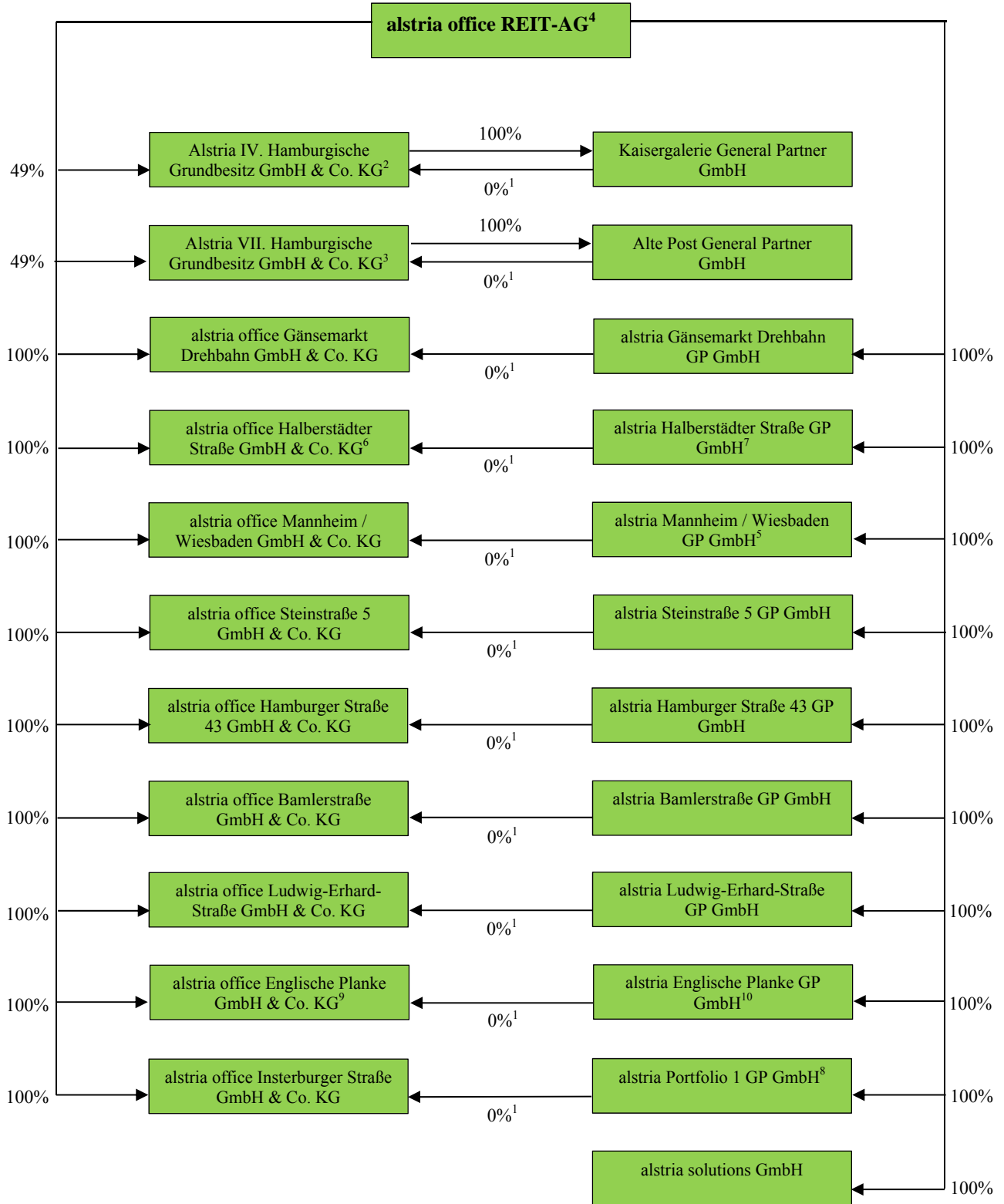
##### **Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Emittenten innerhalb dieser Gruppe**

alstria office REIT-AG ist die Holdinggesellschaft der alstria, die ausschließlich in Deutschland tätig ist. Sie hält jeweils 100% an 19 Tochtergesellschaften und ist an zwei Gemeinschaftsunternehmen (Joint-Ventures) und über diese Beteiligung auch je zu 49% an den dazugehörigen persönlich haftenden Gesellschaftern beteiligt.

Das folgende Organigramm bietet einen Überblick über den Aufbau der alstria:

<sup>1</sup> Quelle: BNP Paribas Real Estate, "At a Glance – Investmentmarkt Deutschland – Q2.2015", Stand 30. Juni 2015 und BNP Paribas Real Estate, "At a Glance – Büromarkt Deutschland – Q2.2015", Stand 30. Juni 2015; Sofern Zahlen durch Quellen belegt werden, handelt es sich größtenteils um gerundete bzw. ca.-Angaben.

# Organigramm alstria Gruppe



1) Komplementärgesellschaft ohne Kapitalbeteiligung  
 2) Gesamtrechtsnachfolgerin der Verwaltung Alstria Vierte Hamburgische Grundbesitz GmbH und der Alstria Vierte Hamburgische Grundbesitz S.à r.l & Co. KG  
 3) Gesamtrechtsnachfolgerin der Verwaltung Alstria Siebte Hamburgische Grundbesitz GmbH und der Alstria Siebte Hamburgische Grundbesitz S.à r.l & Co. KG  
 4) Vormalig Alstria Office AG, Gesamtrechtsnachfolgerin der Verwaltung Alstria Erste Grundbesitz GmbH  
 5) Vormalig ALRUN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
 6) Vormalig alstria office Grundbesitz 1 GmbH & Co. KG  
 7) Vormalig alstria Grundbesitz 1 GP GmbH  
 8) Vormalig PEKEPINN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
 9) Vormalig alstria office Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG  
 10) Vormalig alstria Grundbesitz 2 GP GmbH

**B.6**

**Personen, die eine (meldepflichtige) direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin und Stimmrechte haben oder eine Beherrschung über die Emittentin ausüben**

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage halten die folgenden Aktionäre der alstria office REIT-AG eine meldepflichtige direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital und den Stimmrechten des Emittenten:

Aktionär, Sitz	Stimmrechte (in %)	Zurechnung von Stimmrechten
BNP Paribas Asset Management SAS, Paris, Frankreich	3,32	Ja <sup>1</sup>
BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,08	Ja <sup>1, 2, 3</sup>
Brookfield Investment Management, Inc., New York, USA	5,05	Ja <sup>1</sup>
CNP Assurances S.A., Paris, Frankreich	4,66	Nein
Cohen & Steers, Inc., New York, USA	3,04	Ja <sup>1, 2</sup>
Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA	3,08	Ja <sup>1</sup>
FMR LLC, Boston, USA	3,007	Ja <sup>1, 2</sup>
JPMorgan Asset Management Limited, London, Großbritannien	3,19	Ja <sup>1, 4</sup>
JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, USA	3,19	Ja <sup>1, 4</sup>
J.P. Morgan Investment Management Inc., New York, USA	3,19	Ja <sup>1, 4</sup>

*1 Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.*

*2 Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.*

*3 Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG*

*4 Zurechnung gemäß § 22 Abs. 2 WpHG.*

**Angabe, ob die Hauptanteilseigner des Emittenten unterschiedliche Stimmrechte haben, falls vorhanden.**

Entfällt. Jede Aktie der Gesellschaft ("alstria-Aktie") berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

**Unmittelbare oder mittelbare Beherrschungsverhältnisse am Emittenten sowie die Art der Beherrschung**

Entfällt. Die Gesellschaft wird von keinem ihrer Aktionäre ("alstria-Aktionäre") beherrscht.

## B.7

### Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen

Die folgenden ausgewählten konsolidierten Finanzkennzahlen sind den geprüften Konzernabschlüssen der alstria office REIT-AG für die jeweils zum 31. Dezember 2014, 2013 und 2012 abgeschlossenen Geschäftsjahre (einschließlich der Anhänge, nachfolgend "Geprüfte Konzernabschlüsse") sowie den ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüssen der alstria für den zum 30. Juni 2015 und zum 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeitraum entnommen oder aus ihnen abgeleitet. Diese Konzernabschlüsse wurden in Übereinstimmung mit den in der Europäischen Union anzuwendenden Internationalen Rechnungslegungsvorschriften (*International Financial Reporting Standards*, "IFRS") in der von der Europäischen Union übernommenen Form erstellt.

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, Dammtorstraße 12, D-20354 Hamburg ("Deloitte") hat die Konzernabschlüsse der zum 31. Dezember 2014, 2013 und 2012 endenden Geschäftsjahre geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Zudem hat Deloitte bezüglich der ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüsse für die zum 30. Juni 2015 und zum 30. Juni 2014 abgelaufenen Sechsmonatszeiträume jeweils eine Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht ausgestellt. Die ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüsse der Gesellschaft für die zum 30. Juni 2015 und zum 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume wurden in Übereinstimmung mit § 37w Abs. 2 bis 4 Wertpapierhandelsgesetz ("WpHG") und in Übereinstimmung mit IFRS erstellt.

Werden Finanzkennzahlen in den nachstehenden Tabellen als "geprüft" gekennzeichnet, bedeutet dies vorliegend, dass sie den geprüften konsolidierten Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2012, 31. Dezember 2013 sowie 31. Dezember 2014 der alstria office REIT-AG entnommen wurden. Kennzahlen die als "ungeprüft" gekennzeichnet sind, sind nicht den geprüften konsolidierten Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2012, 31. Dezember 2013 sowie 31. Dezember 2014 der alstria office REIT-AG entnommen, sondern entweder den ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüssen oder den Buchführungs- oder Rechnungslegungsunterlagen oder wurden aus diesen abgeleitet. Die in den untenstehenden Tabellen und im Text angegebenen Finanzaufgaben, sind in Tausend Euro angegeben (TEUR), sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Die in den Tabellen und im Text verwandten Zahlen sind auf die nächste volle Zahl kaufmännisch oder auf eine die Addition erleichternde Zahl gerundet. Prozentangaben sind kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Befindet sich anstatt einer Finanzaufgabe in den Tabellen oder im Text ein Strich ("-") bedeutet das, dass die betreffende Finanzaufgabe nicht verfügbar ist. Eine Null ("0") bedeutet hingegen, dass die Finanzaufgabe zwar verfügbar ist, sich aber auf Null beläuft oder auf Null gerundet wurde.

### Ausgewählte Daten der Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

	30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	30. Juni 2014 <sup>1)</sup> in TEUR (ungeprüft)	31. Dezember 2014 in TEUR (geprüft)	31. Dezember 2013 in TEUR (geprüft)	31. Dezember 2012 in TEUR (geprüft)
Umsatzerlöse	48.324	51.472	101.782	104.224	101.286
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-18	-50	-632	-513	-778
Grundstücksbetriebsaufwand	-4.987	-5.874	-12.190	-10.462	-10.398
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>43.319</b>	<b>45.548</b>	<b>88.960</b>	<b>93.249</b>	<b>90.110</b>
Verwaltungsaufwand	-2.968	-2.566	-4.755	-5.325	-5.722
Personalaufwand	-5.925	-3.748	-7.807	-7.790	-6.849
Sonstige betriebliche Erträge	1.665	2.267	6.141	3.932	3.160
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.855	-260	-965	-111	-1.036
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120	0	824	27	-1.876
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.674	179	4.566	1.398	369
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>34.030</b>	<b>41.420</b>	<b>86.964</b>	<b>85.380</b>	<b>78.156</b>
Nettofinanzergebnis	-16.098	-17.763	-35.329	-39.116	-36.085
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-45	482	12.798	273	-734
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-2.819	-17.572	-27.461	-7.554	-1.380
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>15.068</b>	<b>6.567</b>	<b>36.972</b>	<b>38.983</b>	<b>39.957</b>
Ertragsteuern	-8	-7	-19	-38	-46
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>15.060</b>	<b>6.560</b>	<b>36.953</b>	<b>38.945</b>	<b>39.911</b>
Zuordnung:					
Aktionäre	15.060	6.560	36.953	38.945	39.911
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,08	0,47	0,49	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,09	0,45	0,46	0,51
<b>FFO</b>	<b>23.174</b>	<b>24.455</b>	<b>47.626</b>	<b>45.328</b>	<b>43.571</b>

<sup>1)</sup> Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst.

## Ausgewählte Daten der Konzernbilanz

	30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	31. Dezember 2014 in TEUR (geprüft)	31. Dezember 2013 in TEUR (geprüft)	31. Dezember 2012 in TEUR (geprüft)
<b>AKTIVA</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.614.851	1.645.840	1.632.362	1.622.988
At equity bilanzierte Beteiligungen	34.486	34.534	21.001	18.183
Sachanlagen	5.012	5.085	5.156	5.334
Immaterielle Vermögenswerte	292	344	472	467
Derivative Finanzinstrumente	9.436	6.643	32.474	403
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>1.664.077</b>	<b>1.692.446</b>	<b>1.691.465</b>	<b>1.647.375</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43.080	0	0	10.010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.464	3.498	3.708	3.656
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	0	88	89	89
Derivative Finanzinstrumente	0	0	644	403
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.522	10.127	6.991	6.812
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	123.083	63.145	82.782	118.548
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>	0	0	252	252
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>183.149</b>	<b>76.858</b>	<b>94.214</b>	<b>139.518</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.769.304</b>	<b>1.785.679</b>	<b>1.786.893</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	87.097	79.018	78.933	78.933
Kapitalrücklage	742.452	691.693	730.486	769.412
Rücklage für Cashflow-Hedging	-1.348	-3.095	-7.329	-22.137
Gewinnrücklagen	94.037	78.977	42.024	3.079
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>922.238</b>	<b>846.593</b>	<b>844.114</b>	<b>829.287</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>				
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	873.889	874.025	822.486	882.105
Derivative Finanzinstrumente	22.839	13.488	25.963	35.080
Rückstellungen	3.987	3.628	3.244	5.191
Sonstige Verbindlichkeiten	1.962	2.036	1.052	7.129
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>902.677</b>	<b>893.177</b>	<b>852.745</b>	<b>929.505</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>				
Kurzfristige Darlehen	3.013	7.702	73.886	9.986
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.538	4.389	3.474	3.735
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	375	424	468	345
Derivative Finanzinstrumente	652	6.198	0	0
Rückstellungen	1.632	461	2.015	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.101	10.360	8.977	14.035
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>22.311</b>	<b>29.534</b>	<b>88.820</b>	<b>28.101</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>924.988</b>	<b>922.711</b>	<b>941.565</b>	<b>957.606</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.769.304</b>	<b>1.785.679</b>	<b>1.786.893</b>

## Ausgewählte Daten der Konzernkapitalflussrechnung

	1. Jan. - 30. Juni 2015	1. Jan. - 30. Juni <sup>1)</sup> 2014	1. Jan. - 31. Dez. 2014	1. Jan. - 31. Dez. 2013	1. Jan. - 31. Dez. 2012
	in TEUR (unge- prüft)	in TEUR (unge- prüft)	in TEUR (ge- prüft)	in TEUR (ge- prüft)	in TEUR (ge- prüft)
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	63.145	82.782	82.782	118.548	96.008
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.926	24.202	52.889	50.114	45.735
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.367	-7.425	-10.801	-10.658	-69.884
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	53.379	-49.624	-61.725	-75.222	46.689
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügungsbeschränkt: TEUR 0, Q1 2014: TEUR 251, 2014: TEUR 0; 2013: TEUR 252, 2012: TEUR 252)	123.083	49.936	63.145	82.782	118.548

<sup>1)</sup> Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst.

### Sonstige Finanzkennzahlen (Übersicht)

Die folgende Darstellung zeigt eine Zusammenfassung bestimmter zusätzlicher betrieblicher Kennzahlen der alstria. Potenzielle Investoren sollten beachten, dass FFO, LTV, Net LTV und REIT-Eigenkapitalquote keine Kennzahlen der Betriebsleistungen, Liquidität oder des Eigenkapitals nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS sind, und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen sind. *European Public Real Estate Association* ("EPRA") gibt keine Definition für den FFO vor. Darüber hinaus existiert keine Standarddefinition für LTV und Net LTV. Somit ist der FFO, der LTV, der Net LTV oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit den Begriffen FFO, LTV, oder Net LTV, wie sie von alstria verwandt werden.

	1. Jan. - 30. Juni 2015	1. Jan. - 30. Juni <sup>1)</sup> 2014	1. Jan. - 31. Dez. 2014	1. Jan. - 31. Dez. 2013	1. Jan. - 31. Dez. 2012
	in TEUR (ungeprüft)	in TEUR (ungeprüft)	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)
Operatives Ergebnis (Funds from Operations (FFO))	23.174	24.455	47.626	45.328	43.571
FFO pro Aktie (in EUR)	0,27	0,31	0,60	0,57	0,55

<sup>1)</sup> Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst.

	30. Jun 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013	31. Dez. 2012
	% (ungeprüft)	% (geprüft)	% (geprüft)	% (geprüft)
Nettoverschuldungsgrad (Net loan to value (Net LTV))	46,1	50,4	50,7	47,8
REIT-Eigenkapitalquote	54,3	50,2	50,9	50,0

### Herleitung des FFO pro alstria-Aktie

alstria berechnet den FFO als Ergebnis vor Ertragsteuern (earnings before tax oder "EBT"), vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von Finanzderivaten, vermindert/erhöht um den Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, vermindert/erhöht um nicht wiederkehrende Ergebniseinflüsse zuzüglich/abzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen/Erträge (sonstige Bereinigungen), anteilig vermindert/erhöht um die vorher definierten Bereinigungen auf Ebene der Joint Ventures ("FFO").

	1. Jan. -30.Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -30.Juni 2014 <sup>1)</sup> in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. - 31.Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>15.068</b>	<b>6.852<sup>1)</sup></b>	<b>36.972</b>	<b>38.983</b>	<b>39.957</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-120	-	-824	-27	1.876
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	2.819	17.572	27.461	7.554	1.380
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.674	-179	-4.566	-1.398	-369
Sonstige Bereinigungen <sup>2)</sup>	6.481	95	762	545	54
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	600	115	-12.179	-329	673
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>3)</sup></b>	<b>23.174</b>	<b>24.455</b>	<b>47.626</b>	<b>45.328</b>	<b>43.571</b>
Instandhaltung und Vermietung	-7.716	-5.112	-9.452	-7.963	-3.795
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>4)</sup></b>	<b>15.458</b>	<b>19.343</b>	<b>38.174</b>	<b>37.365</b>	<b>39.776</b>
Anzahl ausstehender Aktien zum Ende der Berichtsperiode	87.097	79.018	79.018	78.933	78.933
<b>FFO pro Aktie (in EUR)</b>	<b>0,27</b>	<b>0,31</b>	<b>0,60</b>	<b>0,57</b>	<b>0,55</b>

- <sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der retrospektiven Anwendung des im Berichtszeitraum erstmals anzuwendenden IFRIC 21 ergibt sich für den Zeitraum 1.01. bis 30.06.2014 ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von TEUR 6.567. Für die Ermittlung des FFO wurde von der retrospektiven Anwendung aus Gründen der Stetigkeit sowie der Wesentlichkeit abgesehen.
- <sup>2)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentlicher Effekt im ersten Halbjahr 2015 stellen erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen für die Vorbereitung der geplanten Übernahme einer anderen börsennotierten Aktiengesellschaft in Höhe von TEUR 3.203 dar.
- <sup>3)</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 den (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.
- <sup>4)</sup> Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

### **Berechnung des Verschuldungsgrads (Loan-to-value, LTV)**

alstria berechnet den Verschuldungsgrad (*Loan-to-value*, "LTV") als Verhältnis der gesamten ausstehenden Darlehen zu dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In alstrias Net-LTV-Berechnung ("Net LTV") wird zusätzlich die am entsprechenden Bilanzstichtag verfügbare Liquidität einbezogen, die vom Brutto-Darlehensbetrag in Abzug gebracht wird.

	1. Jan. -30.Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
Gesamtbetrag der Darlehen/Wandelanleihe	890.394	895.086	913.892	896.984
Marktwert Immobilien <sup>1)</sup>	1.698.161	1.651.575	1.638.440	1.630.880
<b>LTV</b>	<b>53,5</b>	<b>54,2</b>	<b>55,8</b>	<b>55,0</b>
<b>Net LTV<sup>2)</sup></b>	<b>46,1</b>	<b>50,4</b>	<b>50,7</b>	<b>47,8</b>

- <sup>1)</sup> gemäß Marktwert-Ermittlung Colliers International, zum 30. Juni 2015, sowie zum 31. Dezember der Jahre 2014, 2013 und 2012. Vermögensgegenstände der Joint Ventures sind nicht berücksichtigt.
- <sup>2)</sup> ungeprüft.

### **Berechnung der REIT – Eigenkapitalquote**

Gemäß § 15 des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen ("REITG" oder "REIT-Gesetz") darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital 45% des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres.



	30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	31. Dez. 2014 in TEUR (ungeprüft)	31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
Gesamtes Eigenkapital	922.238	846.593	844.114	829.287
Unbewegliches Vermögen	1.696.908	1.684.910	1.659.441	1.657.104
REIT-Eigenkapitalquote	54,3	50,2	50,9	50,0

**Erhebliche Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses in oder nach dem von den wesentlichen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum**

Die nachstehenden erheblichen Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Gesellschaft sind in dem zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum und den Geschäftsjahren 2014, 2013 und 2012 eingetreten:

*Zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endende Sechsmonatszeiträume*

Die Umsatzerlöse verminderten sich von TEUR 51.472 in der Vergleichsperiode um TEUR 3.148 oder 6,1% auf TEUR 48.324 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2015. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf das Auslaufen von Mietverträgen in der Darwinstraße, Berlin und der Hofmannstraße, München zurückzuführen.

Die Nettomieteinnahmen verminderten sich aufgrund der vorgenannten Faktoren in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2015 von TEUR 45.548 in den ersten sechs Monaten des Vorjahres um TEUR 2.229 oder 4,9% auf TEUR 43.319.

Das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verbesserte sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2015 im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Vorjahres von TEUR 179 auf TEUR 1.674. Die Erlöse resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung eines Objekts in München.

Das Periodenergebnis erhöhte sich von TEUR 6.560 im ersten Halbjahr des Vorjahres um TEUR 8.500 oder 129,6% auf TEUR 15.060 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2015. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf geringeren Abwertungen der Finanzderivate, die im ersten Halbjahr 2015 TEUR 2.819 im Vergleich zu TEUR 17.572 im 1. Halbjahr 2014 betragen. Gegenteilig wirkten sich geringere Umsatzerlöse, höhere Verwaltungs- und Personalaufwendungen sowie ein geringeres sonstiges betriebliches Ergebnis aus. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,18 für die ersten sechs Monate des Jahres 2015, im ersten Halbjahr 2014 betrug es EUR 0,08 je Aktie.

*Geschäftsjahre 2014 und 2013*

Die Umsatzerlöse verminderten sich von TEUR 104.224 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 2.442 oder 2,3% auf TEUR 101.782 im Geschäftsjahr 2014. Basierend auf den Verkäufen in 2013 und

den ausgelaufenen Mietverträgen hat alstria im Vergleich zum Vorjahr um 2,3% geringere Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2014 erzielt.

Die Nettomieteinnahmen verringerten sich von TEUR 93.249 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 4.289 oder 4,8% auf TEUR 88.960 im Geschäftsjahr 2014. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Umsatzerlöse um 2,3% sowie dem Anstieg der Grundstücksbetriebskosten um TEUR 1.728 oder 16,5%, der im Wesentlichen auf eine planmäßigen Durchführung von Brandschutzmaßnahmen zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von TEUR 3.932 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 2.209 oder 56,2% auf TEUR 6.141 im Geschäftsjahr 2014. Der Anstieg resultiert vornehmlich aus gestiegenen Ausgleichszahlungen und anderen Weiterbelastungen. Das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhte sich von TEUR 1.398 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 3.168 oder 226,6% auf TEUR 4.566 im Geschäftsjahr 2014, im Wesentlichen aufgrund einer größeren Anzahl an veräußerten Objekten. Den wesentlichen Ergebnistreiber stellte die Veräußerung des Objekts "Englische Planke" in Hamburg dar.

Der Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen erhöhte sich zum Geschäftsjahr 2014 im Vergleich zu 2013 um TEUR 12.525 oder 4.587,9% auf TEUR 12.798. Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf der Aufwertung der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg. Durch den Abschluss der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und den Einzug der ersten neuen Mieter konnte ein entsprechender Wertzuwachs realisiert werden.

Der Nettoverlust aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert erhöhte sich von TEUR 7.554 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 19.907 oder 263,5% auf TEUR 27.461 im Geschäftsjahr 2014. Die Wertänderung betrifft in Höhe von TEUR -23.309 Zinsderivate sowie in Höhe von TEUR -4.152 ein in die im Geschäftsjahr 2013 aufgenommene Wandelanleihe eingebettetes Derivat.

Das Konzernergebnis verringerte sich von TEUR 38.945 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 1.992 oder 5,1% auf TEUR 36.953 im Geschäftsjahr 2014. Zusammengefasst konnten geringere Nettomieteinnahmen durch ein verbessertes sonstiges Betriebsergebnis sowie geringere Finanzierungskosten kompensiert werden. Das negative Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten konnte nicht vollständig durch das Bewertungsergebnis der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien und der Beteiligungen ausgeglichen werden.

#### *Geschäftsjahre 2013 und 2012*

Die Umsatzerlöse erhöhten sich von TEUR 101.286 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 2.938 oder 2,9% auf TEUR 104.224 im Geschäftsjahr 2013. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen sechs

im ersten Halbjahr 2012 neu erworbene Objekte in Hamburg und Düsseldorf.

Die Nettomieteinnahmen erhöhten sich von TEUR 90.110 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 3.139 oder 3,5% auf TEUR 93.249 im Geschäftsjahr 2013. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem oben beschriebenen Anstieg der Umsatzerlöse im gleichen Zeitraum um 2,9%.

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert verbesserte sich von TEUR -1.876 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 1.903 oder 101,4% auf TEUR 27 im Geschäftsjahr 2013. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch externe Gutachter, spiegeln die Marktbedingungen zum Ende der Berichtsperiode wider.

Das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhte sich von TEUR 369 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 1.029 oder 278,9% auf TEUR 1.398 im Geschäftsjahr 2013. Im Geschäftsjahr 2013 resultierten die Nettoerträge aus der Veräußerung von 10 Objekten, während in der Vorperiode lediglich 4 Objekte veräußert wurden.

Das Nettofinanzergebnis verringerte sich von TEUR -36.085 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 3.031 oder 8,4% auf TEUR -39.116 im Geschäftsjahr 2013. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Finanzaufwands um TEUR 2.122 oder 5,8% gegenüber dem Vorjahr, der vornehmlich im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2013 aufgenommenen Wandelanleihe steht. Daneben erhöhten sich die sonstigen Aufwendungen aus Finanzinstrumenten um TEUR 569 oder 421%, vornehmlich aufgrund von Barwertanpassungen im Zusammenhang mit der Abzinsung von Leasingverbindlichkeiten. Schließlich gingen die Erlöse aus Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 340 oder 51,8% gegenüber dem Vorjahr zurück.

Der Nettoverlust aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert erhöhte sich von TEUR 1.380 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 6.174 oder 447,4% auf TEUR 7.554 im Geschäftsjahr 2013. Die Wertänderung betrifft mit einem Ertrag in Höhe von TEUR 3.232 ein in die im Geschäftsjahr 2013 aufgenommene Wandelanleihe eingebettetes Derivat sowie mit einem Verlust in Höhe von TEUR 10.786 Zinsderivate.

Das Konzernergebnis verringerte sich von TEUR 39.911 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 966 oder 2,4% auf TEUR 38.945 im Geschäftsjahr 2013. Der Grund für die Veränderung beruhte im Wesentlichen auf den höheren Finanzierungskosten sowie dem niedrigeren Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten, die nur teilweise durch die positive Entwicklung der Umsatzerlöse, des Bewertungsergebnisses der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie des Nettoergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien kompensiert werden konnten.

### *Aktuelle Entwicklungen*

Es ergeben sich keine erheblichen Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses nach dem 30. Juni 2015.

#### **B.8**

#### **Ausgewählte wesentliche Pro-forma-Finanzinformationen**

Die Gesellschaft hat am 16. Juni 2015 entschieden, den Aktionären der DO Deutsche Office AG ("Deutsche Office-Aktionäre") anzubieten, ihre nennwertlosen Stückaktien der DO Deutsche Office AG (zusammen mit den Konzerntochtergesellschaften die "Deutsche Office") mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von jeweils EUR 1,00 im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots für 0,381 alstria-Angebotsaktien pro Aktie der DO Deutsche Office AG ("Deutsche Office-Aktie") zu erwerben ("Umtauschangebot", "Übernahmeangebot" oder "Angebot"). Dazu hat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. Juli 2015 beschlossen, das Grundkapital der alstria office REIT-AG um bis zu EUR 68.781.791,00 auf bis zu EUR 155.702.125,00 durch Ausgabe von bis zu 68.781.791 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 ("alstria-Angebotsaktien") gegen Sacheinlagen in Form von Deutsche Office-Aktien zu erhöhen ("Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen"). Nachfolgend werden die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Umtauschangebots einschließlich der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in der Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 sowie den Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 sowie für den Sechsmonatszeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 (zusammen die "Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen") dargestellt.

Der Zweck der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Annahme des Übernahmeangebots durch die Deutsche Office-Aktionäre auf

- die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des historischen Konzernabschlusses der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr gehabt hätte, wenn alstria bereits seit dem 1. Januar 2014 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte,
- die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des historischen ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlusses der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum gehabt hätte, wenn die alstria bereits seit dem 1. Januar 2014 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte sowie
- die Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 des historischen

ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum gehabt hätte, wenn die alstria seit dem 30. Juni 2015 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden ausschließlich zu den zuvor beschriebenen illustrativen Zwecken erstellt. Da die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation beschreiben und auf Annahmen basieren, spiegeln sie folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einer Kombination von alstria und der Deutsche Office wider. Weiterhin ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von alstria nach der Übernahme von DO Deutsche Office AG zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Auf Basis einer tatsächlichen Konsolidierung würde sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu verschiedenen Betrachtungszeitpunkten bzw. zu anderen Betrachtungszeiträumen anders darstellen. Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit dem Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr und dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum aussagekräftig.

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen gehen von nachfolgenden Annahmen aus:

- Die Gesellschaft unterstellt, dass schlussendlich 100% der voraussichtlich ausstehenden Deutsche Office-Aktien übernommen werden. Die Anzahl für 100% der Voraussichtlich Ausstehenden Deutsche Office-Aktien beträgt 180.529.633 Stück Deutsche Office-Aktien.
- Als Anschaffungskosten der Gesellschaft für 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien werden auf Basis des XETRA-Schlusskurses der alstria-Aktie vom Vortage des Übernahmeangebotes, dem 15. Juni 2015 (EUR 11,57 je Aktie) EUR 795,8 Millionen angenommen.
- Es finden keine weiteren Kapitalerhöhungen im Vorfeld der Durchführung des Umtauschangebots statt.
- Die Finanzierung des Umtauschangebotes erfolgt durch die Ausgabe von 68.781.791 alstria-Angebotsaktien.
- Die Gesellschaft schätzt, dass bei der Gesellschaft sowie der DO Deutsche Office AG Transaktionskosten in Höhe von EUR 24 Millionen sowie Restrukturierungsaufwendungen von EUR 6 Millionen entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass EUR 20 Millionen der Transaktionskosten Periodenaufwand nach IFRS 3.11 darstellen, da sie direkt mit der Übernahme zusammenhängen, während die übrigen

EUR 4 Millionen als direkt aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen resultierende Kosten gemäß IAS 32.37 erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen sind.

- Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Strukturierung der Übernahme Immobilientransaktionen auslöst, die zu einer Entstehung von Grunderwerbsteuern ("GrESt") für einen Teil der Immobilien führt. Es wird mit der Entstehung von Grunderwerbsteueraufwand in Höhe von EUR 20 Millionen gerechnet.
- Im Rahmen der geplanten Übernahme der DO Deutsche Office AG durch die Gesellschaft sind alle bei der Deutsche Office ertragsteuerlich bestehenden stillen Reserven und stillen Lasten aufgrund des REIT-Status der alstria steuerwirksam zu realisieren. Aufgrund von erheblichen ertragsteuerlichen Verlustvorträgen bei Gesellschaften der Deutsche Office, geht die Gesellschaft davon aus, dass sich aus der Übernahme Ertragsteueraufwendungen nur bis zur Höhe der bei der Deutsche Office in der zum 30. Juni 2015 endenden Bilanz ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 7,1 Millionen ergeben. Durch die Bildung der latenten Steuerverbindlichkeiten ist der Steueraufwand bereits berücksichtigt.
- Da die Gesellschaft nach der Übernahme der DO Deutsche Office AG aufgrund des REIT-Status von der Körperschafts- und der Gewerbesteuer befreit ist, sind alle bestehenden latenten Steuerverbindlichkeiten erfolgsneutral zu verbrauchen.
- Die in Zukunft erwarteten Synergieeffekte lässt die Gesellschaft unberücksichtigt.
- Die nach IFRS-Rechnungslegungsgrundsätzen veröffentlichten Abschlüsse entsprechen grundsätzlich auch den für die Gesellschaft anwendbaren Rechnungslegungsgrundsätzen und können deshalb so wie veröffentlicht von der Gesellschaft verwandt werden.
- Es existieren nach Auffassung der Gesellschaft keinerlei eliminierungspflichtige Geschäftsvorfälle und somit keine Aufrechnungsnotwendigkeit im Rahmen einer Schulden- bzw. Ertragskonsolidierung, sodass sie die Abschlussinformationen additiv betrachten kann. Die Gesellschaft nimmt lediglich eine illustrative Kapitalkonsolidierung vor.

**Ausgewählte Daten der Pro-Forma-Konzern-Gewinn und Verlustrechnung**

**Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

	Historische Finanzinformationen		Summe	Pro-Forma-Anpassungen	Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
	alstria	Deutsche Office			
	2014	2014	2014		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	101.782	105.528	207.310		207.310
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-632	296	-336		-336
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.190	-11.668	-23.858		-23.858
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>88.960</b>	<b>94.156</b>	<b>183.116</b>		<b>183.116</b>
Verwaltungsaufwand	-4.755	-5.408	-10.163		-10.163
Personalaufwand	-7.807	-4.944	-12.751		-12.751
Sonstige betriebliche Erträge	6.141	117.526	123.667		123.667
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-965	-25.158	-26.123	-29.000	-55.123
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	824	-5.612	-4.788	-80.000	-84.788
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.566	1.104	5.670		5.670
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>86.964</b>	<b>171.664</b>	<b>258.628</b>	<b>-109.000</b>	<b>149.628</b>
Nettofinanzergebnis	-35.329	-38.203	-73.532	-17.000	-90.532
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	12.798	0	12.798		12.798
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-27.461	-5.796	-33.257		-33.257
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>36.972</b>	<b>127.665</b>	<b>164.637</b>	<b>-126.000</b>	<b>38.637</b>
Ertragsteuern	-19	-2.746	-2.765		-2.765
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>36.953</b>	<b>124.919</b>	<b>161.872</b>	<b>-126.000</b>	<b>35.872</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,47	0,73	n/a	n/a	0,24
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,45	0,73	n/a	n/a	0,24

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in der obigen Tabelle sowie in den weiteren Tabellen und Verweisen in den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

**Pro-Forma-Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015**

	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma- Anpassungen	Pro-Forma- Konzern-Gewinn- und Verlustrech- nung
	alstria	Deutsche Office	Summe		
	6M/2015	6M/2015	6M/2015		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	6M/2015 TEUR
Umsatzerlöse	48.324	52.729	101.053		101.053
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-18	-177	-195		-195
Grundstücksbetriebsaufwand	-4.987	-5.182	-10.169		-10.169
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>43.319</b>	<b>47.370</b>	<b>90.689</b>	<b>0</b>	<b>90.689</b>
Verwaltungsaufwand	-2.968	-1.803	-4.771		-4.771
Personalaufwand	-5.925	-3.144	-9.069		-9.069
Sonstige betriebliche Erträge	1.665	384	2.049		2.049
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.855	-407	-4.262		-4.262
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120	1.563	1.683		1.683
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.674	-569	1.105		1.105
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>34.030</b>	<b>43.394</b>	<b>77.424</b>	<b>0</b>	<b>77.424</b>
Nettofinanzergebnis	-16.098	-18.511	-34.609		-34.609
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-45	0	-45		-45
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-2.819	4.860	2.041		2.041
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>15.068</b>	<b>29.743</b>	<b>44.811</b>	<b>0</b>	<b>44.811</b>
Ertragsteuern	-8	-2.593	-2.601		-2.601
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>15.060</b>	<b>27.150</b>	<b>42.210</b>	<b>0</b>	<b>42.210</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,15	n/a	n/a	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,15	n/a	n/a	0,27



**Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015**

**AKTIVA**

	Historische Finanzinformationen			Pro- Forma- Anpassu- ngen	Pro-Forma- Konzernbilanz
	alstria	Deutsche Office	Summe		
	30.06.2015	30.06.2015	30.06.2015		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.614.851	1.708.614	3.323.465	-80.000	3.243.465
At equity bilanzierte Beteiligungen	34.486	0	34.486		34.486
Sachanlagen	5.012	234	5.246		5.246
Immaterielle Vermögenswerte	292	457	749		749
Goodwill	0	0	0	70.348	70.348
Derivative Finanzinstrumente	9.436	1.964	11.400		11.400
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>1.664.077</b>	<b>1.711.269</b>	<b>3.375.346</b>	<b>-9.652</b>	<b>3.365.694</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>					
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43.080	83.690	126.770		126.770
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.464	11.429	17.893		17.893
Derivative Finanzinstrumente	0	581	581		581
Forderungen aus Steuern	0	84	84		84
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.522	1.723	12.245		12.245
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	123.083	69.847	192.930	-50.000	142.930
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>	0	0	0		0
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>183.149</b>	<b>167.354</b>	<b>350.503</b>	<b>-50.000</b>	<b>300.503</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.878.623</b>	<b>3.725.849</b>	<b>-59.652</b>	<b>3.666.197</b>

**PASSIVA**

<b>Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	87.097	180.530	267.627	-111.748	155.879
Kapitalrücklage	742.452	401.930	1.144.382	321.096	1.465.478
Rücklage für Cashflow-Hedging	-1.348	-9.684	-11.032	9.684	-1.348
Gewinnrücklagen	94.037	232.684	326.721	-278.684	48.037
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>922.238</b>	<b>805.460</b>	<b>1.727.698</b>	<b>-59.652</b>	<b>1.668.046</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>					
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	873.889	888.278	1.762.167		1.762.167
Derivative Finanzinstrumente	22.839	31.080	53.919		53.919
Sonstige Rückstellungen	3.987	0	3.987		3.987
Sonstige Verbindlichkeiten	1.962	0	1.962		1.962
Passive latente Steuern	0	7.118	7.118	-7.118	0
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>902.676</b>	<b>926.476</b>	<b>1.829.152</b>	<b>-7.118</b>	<b>1.822.034</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>					
Kurzfristige Darlehen	3.013	99.962	102.975		102.975
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.538	15.716	20.254		20.254
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	375	0	375		375
Derivative Finanzinstrumente	652	10.570	11.222		11.222
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	0	641	641	7.118	7.759
Sonstige Rückstellungen	1.632	0	1.632		1.632
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.101	19.798	31.899		31.899
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>22.311</b>	<b>146.687</b>	<b>168.998</b>	<b>7.118</b>	<b>176.116</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>924.988</b>	<b>1.073.163</b>	<b>1.998.151</b>	<b>0</b>	<b>1.998.151</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.878.623</b>	<b>3.725.849</b>	<b>-59.652</b>	<b>3.666.197</b>

**B.9****Wert der Gewinnprognosen und -schätzungen**

Auf der Grundlage verschiedener Faktoren und Annahmen des Vorstandes der Gesellschaft und den bisherigen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2015 geht die Gesellschaft gegenwärtig von einem FFO für das laufende Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 49 Millionen aus.

**B.10****Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen**

Entfällt. Die historischen Finanzinformationen wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

**B.11****Nichtausreichen des Geschäftskapitals des Emittenten zur Erfüllung bestehender Anforderungen**

Entfällt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die alstria office REIT-AG aus heutiger Sicht in der Lage ist, mindestens in den nächsten 12 Monaten ab dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen und dass das Geschäftskapital der alstria office REIT-AG für die derzeitigen Bedürfnisse der alstria office REIT-AG während dieses Zeitraums ausreicht.

**Abschnitt C – Wertpapiere****C.1****Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere**

Auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 je Aktie mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015 als Gegenleistung im Rahmen des Übernahmeangebots.

**Wertpapierkennung**

Die Wertpapier-Kennnummern der alstria-Angebotsaktien lauten:

International Securities Identification Number ("ISIN")  
DE000A0LD2U1

Wertpapierkennnummer ("WKN") A0LD2U

Common Code 028600810

Börsenkürzel AOX

Die Wertpapier-Kennnummern der Aktienteilrechte der alstria-Angebotsaktien lauten:

International Securities Identification Number (ISIN)  
DE000A1613F5

Wertpapierkennnummer (WKN) A16 13F

**C.2**

Euro

**Währung der Wertpapieremission****C.3****Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien und der ausgegebenen, aber nicht voll**

Vor dem Angebot beträgt das ausgegebene und voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft EUR 87.096.716,00, eingeteilt in 87.096.716 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien im rechnerischen Wert von je EUR 1,00 des Grundkapitals. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt.

## **eingezahlten Aktien**

### **Nennwert pro Aktie**

Jede Aktie der Gesellschaft repräsentiert einen anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00.

### **C.4**

#### **Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**

Jede alstria-Angebotsaktie gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Einschränkungen in Bezug auf Stimmrechte bestehen nicht. Die alstria-Angebotsaktien sind ab dem 1. Januar 2015 vollständig gewinnanteilsberechtig.

### **C.5**

#### **Beschreibung aller etwaiger Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Entfällt. Die alstria-Angebotsaktien sind unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Anforderungen für Inhaberaktien frei übertragbar. Es gelten in Bezug auf die Übertragbarkeit der Aktien keine Veräußerungsverbote oder Beschränkungen.

### **C.6**

#### **Antrag auf Zulassung der Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt und Nennung aller geregelten Märkte, an denen Wertpapiere gehandelt werden sollen**

Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist nach § 16 Abs. 2 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz ("Weitere Annahmefrist") und der Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (die spätestens fünf Bankarbeitstage, d.h. Tage, an denen Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsbetrieb geöffnet sind ("Bankarbeitstag") nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, also voraussichtlich spätestens am 28. Oktober 2015 erfolgen muss) im Handelsregister wird die Zulassung zum Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) beantragt. Es wird erwartet, dass die alstria-Angebotsaktien unverzüglich nach Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Handelsregister zugelassen werden und sodann zum Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) in die bestehende Quotierung der nennwertlosen Inhaberaktien der alstria office REIT-AG einbezogen werden.

### **C.7**

#### **Beschreibung der Dividendenpolitik**

Zukünftige Dividendenzahlungen hängen von der Entwicklung der Gesellschaft, ihrer finanziellen Situation, ihrem Finanzbedarf, den generellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Marktumfeld, in dem die Gesellschaft tätig ist sowie genereller rechtlicher, steuerlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen und anderer Faktoren (auch des Interesses der Aktionäre an einer Dividendenausschüttung) ab. Zu diesen Faktoren zählen auch die Vorschriften die nach dem deutschen REITG Anwendung finden, insbesondere die Verpflichtung aus § 13 Abs. 1 REITG mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses an die Aktionäre auszuschütten.

Die Entscheidung, ob die Geschäftsführung der Gesellschaft der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende für ein Geschäftsjahr vorschlägt oder nicht, wird in Übereinstimmung mit dem REITG und im Lichte aller relevanten Umstände getroffen. Da die 68.781.791 alstria-Angebotsaktien an der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 teilnehmen

sollen, beabsichtigt die Geschäftsführung der Gesellschaft, der Hauptversammlung vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2015 mehr als den in diesem Geschäftsjahr erwirtschafteten FFO als Dividenden auszuschütten, vorausgesetzt eine solche Ausschüttung ist nach deutschem Recht zulässig, was insbesondere einen Bilanzgewinn in Übereinstimmung mit dem Aktiengesetz ("AktG") voraussetzt.

## **Abschnitt D – Risiken**

### **D.1**

**Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die dem Emittenten oder seiner Branche eigen sind**

Interessierte Anleger sollten die nachfolgenden Informationen zusammen mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sorgfältig abwägen, bevor sie eine Anlage in die alstria-Angebotsaktien tätigen. Der Eintritt dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit von alstria oder den Wert der Aktien wesentlich beeinträchtigen und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von alstria haben. Die nachfolgenden Risikohinweise erheben nicht den Anspruch, vollständig zu sein, und die dargestellten Risiken sind nicht die einzigen Risiken, denen alstria ausgesetzt ist. Die Reihenfolge, in der die einzelnen Risiken nachfolgend dargestellt sind, beinhaltet weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über den Umfang oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Darüber hinaus könnten weitere Risiken, die alstria gegenwärtig nicht bekannt sind, ebenfalls wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und -aussichten von alstria, den Wert der Aktien oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von alstria haben. Der Börsenpreis der Aktien könnte aufgrund des Eintritts eines dieser oder anderer Risiken fallen, und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital vollständig oder teilweise verlieren.

#### **Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliensektor**

- Konjunkturelle und andere Entwicklungen im allgemeinen Immobilienmarkt können sich nachteilig auf alstria auswirken. Der deutsche Immobilienmarkt ist von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Die langsame und unsichere Erholung der Weltwirtschaft aus der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise kann wirtschaftliche Instabilität, eingeschränkten Zugang zur Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung sowie potenzielle Zahlungsausfälle von Geschäftspartnern der alstria zur Folge haben.
- Niedrige Zinssätze und vergleichbar hohe Bewertungen von Immobilienportfolien bestimmen gegenwärtig das makroökonomische Umfeld in Deutschland. Jeder Zinsanstieg könnte nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und auf alstria haben.
- alstria ist in den Märkten, in denen sie tätig ist, einem erheblichen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in Zukunft noch verstärken kann.

- alstria unterliegt den für Geschäftstätigkeiten im Bereich des Erwerbs, des Besitzes, der Verwaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung/Sanierung von Immobilien typischen Risiken.
- Immobilienbewertungen basieren auf Annahmen und Erwägungen, die nicht nur Änderungen unterliegen, sondern naturgemäß auch subjektiv und mit Unsicherheiten behaftet sind, und Wertgutachten (wie das in diesem Prospekt enthaltene Wertgutachten) spiegeln unter Umständen den Wert der Immobilie, auf die sich das Gutachten bezieht, nicht richtig wider.
- alstria unterliegt dem Risiko von Neubewertungsverlusten bei Immobilien aufgrund von Marktvolatilitäten.
- alstria unterliegt dem Risiko von Neubewertungsverlusten bei Immobilien aufgrund von Änderungen der lokalen Grunderwerbsteuer.

**Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot betreffend die DO Deutsche Office AG**

- Das Übernahmeangebot der alstria office REIT-AG für sämtliche Deutsche Office-Aktien kann fehlschlagen.
- alstria office REIT-AG könnte den REIT-Status verlieren, wenn die beabsichtigte Verschmelzung der DO Deutsche Office AG oder die Umwandlung der DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft nicht gelingt.
- Die Eingliederung der Deutsche Office in alstria verläuft unter Umständen nicht erfolgreich bzw. nicht wie geplant und könnte höher als erwartet ausfallende Kosten mit sich bringen.
- Die im Zusammenhang mit der Integration der Deutsche Office erwarteten Synergien können entweder gar nicht oder nur in einem geringen Umfang freigesetzt werden oder die erzielten Synergien sind mit höheren Kosten verbunden als ursprünglich geplant.
- Das feste Umtauschverhältnis zwischen den Deutsche Office-Aktien und den alstria-Angebotsaktien reflektiert die Marktveränderungen nicht.
- Wenn eine der Bedingungen für den Vollzug des Übernahmeangebots nicht rechtzeitig erfüllt oder wenn nicht rechtzeitig auf sie verzichtet worden ist, erlischt das Übernahmeangebot. In diesem Fall kann sich der Wert der Deutsche Office-Aktien in dem Zeitraum zwischen ihrer Einreichung bzw. Andienung im Rahmen des Übernahmeangebots und ihrer Zurückbuchung an die Deutsche Office-Aktionäre verringern.

- Risiken bestehen aus bei der Deutsche Office anhängigen Rechtsstreitigkeiten.
- Der Erwerb von Deutsche Office-Aktien im Zusammenhang mit oder als Folge des Übernahmeangebots könnte Grunderwerbsteuerpflichten und Ertragsteuerpflichten in erheblicher Höhe auslösen.
- Ein Erwerb von Deutsche Office-Aktien durch alstria office REIT-AG könnte zu einem Verlust eines Großteils der steuerlichen Verlust- und Zinsvorträge der Deutsche Office führen.
- Der Erwerb von Deutsche Office-Aktien durch alstria office REIT-AG könnte Auswirkungen auf die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen haben, was zu einer höheren Steuerlast führen könnte.
- Die Finanzierungsinstrumente der Deutsche Office oder sonstige Verträge der Deutsche Office könnten Bestimmungen enthalten, die im Zusammenhang oder in Folge des Übernahmeangebots ausgelöst werden und gegebenenfalls eine Refinanzierung der Finanzierungsinstrumente der Deutsche Office in erheblichem Umfang erforderlich machen bzw. zum Verlust von Vorteilen aus den sonstigen Verträgen führen könnten.
- Die beabsichtigte Übernahme der DO Deutsche Office AG führt zu einer höheren Abhängigkeit von alstria von der Entwicklung des Immobilienmarkts im Raum Rhein-Ruhr und im Raum Rhein-Main.
- Vor der Übernahme der DO Deutsche Office AG hatte alstria office REIT-AG keinen Zugang zu wesentlichen Dokumenten der Deutsche Office, die für die Bewertung der Deutsche Office wesentlich sind, so dass alstria somit möglicherweise wichtige Sachverhalte vorenthalten wurden.

#### **Risiken im Zusammenhang mit alstrias Geschäftstätigkeit**

- alstria kann die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht vereinnahmen.
- alstria ist Vermietungsrisiken ausgesetzt und unter Umständen nicht in der Lage, solvente Mieter zu finden und zu halten oder Mietverhältnisse zu günstigen Konditionen zu verlängern.
- Die im Großteil der Mietverträge von alstria vorgesehenen Wertsicherungsklauseln können sich nachteilig auf die Mieterlöse auswirken.

- alstria kann sich ungeplanten Leerständen ihrer Immobilien gegenübersehen.
- Ein Reputationsverlust auf Seiten von alstria und unzureichende Kundenzufriedenheit könnten die Nachfrage nach den Büroeinheiten der alstria vermindern und es alstria erschweren, Kapital zu attraktiven Konditionen aufzunehmen.
- Die geringe Diversifikation der Mieterstruktur von alstria und die Konzentration ihrer Immobilienanlagen auf wenige Hauptmieter könnten bestehende Risiken verschärfen.
- Die Konzentration eines Großteils des Immobilienportfolios von alstria in der Stadt Hamburg kann bestehende Risiken verstärken.
- Die Begrenzung des Immobilienportfolios von alstria auf bestimmte Regionen innerhalb Deutschlands führt zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken.
- alstria können höhere als die erwarteten Instandhaltungskosten für Immobilien oder unerwartete Betriebsaufwendungen entstehen.
- alstria können unerwartete oder höhere als die erwarteten Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung von Immobilien entstehen.
- alstria ist von einer beschränkten Zahl von Geschäftsleitungsmitgliedern in Schlüsselpositionen sowie qualifizierten Mitarbeitern abhängig.
- alstria ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Verluste und Schäden in Bezug auf ihr Immobilienportfolio geschützt.
- alstria ist Risiken im Zusammenhang mit der mangelnden baulichen Qualität ihrer Immobilien, z.B. Statikmängeln, ausgesetzt, was Sanierungs- oder umfassende Baumaßnahmen nach sich ziehen kann.
- Im Rahmen ihres Geschäftsbetriebes macht alstria umfassend Gebrauch von IT-Systemen. Ausfälle dieser IT-Systeme könnten zu Störungen oder Unterbrechungen des Geschäftsbetriebs führen.
- Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur.
- Die Verwendung von Standardverträgen anstelle von Einzelverträgen durch alstria kann Risiken vervielfachen.

- alstria ist Kontrahenten(ausfall)risiken ausgesetzt.
- alstria ist Risiken aufgrund von terroristischen Angriffen ausgesetzt.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Anlage in und der Veräußerung von Immobilien**

- alstria ist Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Immobilien ausgesetzt, unter anderem dem Risiko der Nichtdurchführung eines beabsichtigten Erwerbs, dem Risiko einer nicht vollständigen oder nicht vollumfänglichen Offenlegung der mit den Immobilien verbundenen Risiken und Verbindlichkeiten im Rahmen der durchgeführten *Due Diligence*-Prüfung oder mit der Bewertungsmethode zur Bewertung der Immobilie verbundenen/einhergehenden Risiken.
- Erhöhte steuerrechtliche Risiken im Rahmen des Erwerbs von Immobilienportfolien könnten sich ergeben, wenn direkt oder indirekt mindestens 95% der Anteile an Immobiliengesellschaften mit Portfolien erworben werden. In diesem Falle fällt Grunderwerbsteuer für die mit den Gesellschaften erworbenen Portfolien an.
- alstria ist Risiken im Zusammenhang mit der Illiquidität ihres Anlageportfolios ausgesetzt.
- alstria ist Risiken im Zusammenhang mit einem Zwangsverkauf von Teilen ihres Anlageportfolios ausgesetzt, unter anderem dem Risiko einer erheblichen Abweichung zwischen dem Marktwert der Immobilie und dem vereinbarten Kaufpreis.
- alstria ist möglicherweise für einen Zeitraum von mehreren Jahren nach dem Verkauf von Immobilien dem Risiko von Haftungsansprüchen ausgesetzt.
- alstria hat in Bieterverfahren Immobilien der öffentlichen Hand erworben, die nach geltenden gesetzlichen Standards als nicht vorschriftsgemäß eingestuft werden könnten.

### **Finanzierungsrisiken**

- Die mangelnde Verfügbarkeit von Fremdkapital oder einer Refinanzierung zu attraktiven Konditionen infolge des aktuellen oder zukünftigen Marktumfelds kann die Fähigkeit von alstria zur Umsetzung ihres Geschäftsplans beeinträchtigen.
- Da alstria zur Finanzierung des Erwerbs, der Instandhaltung und der Sanierung ihrer Immobilien teilweise externe Fremdkapitalfinanzierungen mit variabler Verzinsung in Anspruch nimmt, ist sie Zinsrisiken ausgesetzt.



- alstria ist Risiken im Zusammenhang mit der Volatilität der Marktwerte der eingesetzten Absicherungsinstrumente und sonstigen Derivate sowie Kontrahentenrisiken ausgesetzt.
- Eine Verletzung der Verpflichtungserklärungen aus den Finanzierungsvereinbarungen von alstria könnte mit erhöhten Zinszahlungen, einem Zwangsverkauf von Vermögensgegenständen oder einer Aussetzung von Dividendenzahlungen einhergehen, und *Cross-Default*-Klauseln könnten bestehende Risiken noch verstärken.
- alstria office REIT-AG ist unter Umständen nicht in der Lage, ihre Zielsetzungen im Hinblick auf Dividendenzahlungen zu erreichen.

### **Rechtliche Risiken**

- Die Geschäftstätigkeit von alstria ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa verbindliche Vorschriften über umweltbedingte Modernisierungsmaßnahmen, Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern) könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der alstria auswirken.
- Die Mieter von alstria könnten versuchen, ihre Mietverträge auf Grundlage der strengen formalen Vorschriften deutschen Rechts für langfristige Vermietungen vorzeitig zu kündigen, was zu einer Verringerung oder zum Verlust von Mieteinnahmen führen kann.
- Gerichte können bestimmte Klauseln der Mietverträge von alstria für unwirksam erklären.
- alstria können aufgrund strengerer oder neuer gesetzlicher Vorschriften unerwartete oder höhere als die erwarteten Sanierungs- oder Instandhaltungskosten oder Nachteile aufgrund sonstiger Gesetzesänderungen entstehen.
- alstria ist nach bestehenden Vorschriften des öffentlichen Rechts Beschränkungen unterworfen und ist nach bestehenden zivilrechtlichen Vorschriften möglichen Forderungen im Zusammenhang mit Überbauungen ausgesetzt.
- alstria hat die Vorgaben der Europäischen Marktinfrastrukturverordnung ("EMIR") der Europäischen Union in Bezug auf außerbörslich gehandelte Derivate einzuhalten.
- alstria ist Umwelthaftungsrisiken ausgesetzt, da die Gebäude von alstria unter Umständen unentdeckte Gefahrstoffe (wie zum Beispiel Asbest) in einem unvorher-

gesehenen Ausmaß enthalten oder die Immobilien von alstria möglicherweise verunreinigt oder anderweitig von Umweltrisiken oder -verpflichtungen, wie beispielsweise Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen, betroffen sind.

- alstria ist möglicherweise Risiken im Zusammenhang mit rechtlichen Einschränkungen hinsichtlich erforderlicher oder gewünschter Sanierungen ausgesetzt.
- alstria ist von der Einhaltung der Compliance-Standards durch sämtliche Mitarbeiter und die Geschäftsleitung abhängig.
- alstria office REIT-AG unterliegt als deutsche REIT-AG zumindest teilweise allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Durch Änderungen der Steuergesetze oder deren Anwendung oder Auslegung könnte sich die Steuerlast der alstria beispielsweise bezüglich der steuerlichen Behandlung von Dividendenzahlungen erhöhen. Darüber hinaus unterliegt die alstria allgemeinen steuerrechtlichen Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit aktuellen oder zukünftigen Steuerbescheiden, Steuerprüfungen oder Gerichtsverfahren.
- alstria ist Partei zahlreicher Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist.

#### **Risiken im Zusammenhang mit dem Status der Gesellschaft als deutscher REIT**

- Die alstria office REIT-AG ist unter Umständen nicht in der Lage, die gesetzlichen Bestimmungen des REITG einzuhalten, was schwerwiegende Strafen für die Gesellschaft (einschließlich des Verlusts ihrer Steuerbefreiung) nach sich ziehen kann.
- Der alstria office REIT-AG können Zahlungspflichten drohen, wenn sie bestimmte gesetzliche Anforderungen für den Erhalt ihres Status als deutscher REIT nicht erfüllt, beispielsweise die Anforderung an die Zusammensetzung der Aktiva (75% der Aktiva müssen zum unbeweglichen Vermögen gehören) oder die Anforderung an die Herkunft der Erträge (75% der Bruttoerträge müssen aus Vermietung, Leasing oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen), oder wenn weniger als 90% des nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (Handelsgesetzbuch, "HGB") festgestellten Jahresüberschusses ausgeschüttet wurden und alstria office REIT-AG somit gegen die Anforderung an die Mindestausschüttung nach dem REITG verstößt.
- Die alstria office REIT-AG und die Aktionäre der Gesellschaft können infolge der anwendbaren

Bestimmungen des REITG unvorhergesehenen und mit Kosten verbundenen Anforderungen unterliegen oder negative Auswirkungen erleiden, beispielsweise wenn sich die Auslegung neuer Rechtsvorschriften durch die Gesellschaft später als unvereinbar mit der Auslegung durch die Gerichte und/oder die zuständigen Behörden erweist oder wenn die Gesellschaft mit Kosten verbundene Anforderungen oder negative Auswirkungen des REITG übersehen hat oder übersehen könnte.

- Die Einhaltung der Vorschriften des REITG, beispielsweise des Erfordernisses, dass grundsätzlich mindestens 90% des nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (HGB) festgestellten Jahresüberschusses an die Aktionäre ausgeschüttet werden müssen, kann die Flexibilität von alstria in geschäftlichen Angelegenheiten erheblich einschränken, was wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von alstria haben kann.
- Infolge der für deutsche REITs geltenden gesetzlichen Beschränkungen des Eigentums an Wohnimmobilien ist alstria beim Erwerb von Portfolios, die unter anderem Wohnimmobilien umfassen, unter Umständen gegenüber anderen Investoren benachteiligt.

#### **Risiken im Zusammenhang mit den Beteiligungsverhältnissen der Gesellschaft**

- Im Anschluss an das Übernahmeangebot werden OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l. und AMHERST S.à r.l. (zusammen die "Mehrheitsaktionäre") in der Lage sein, wesentlichen Einfluss auf die von der Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossenen Angelegenheiten zu nehmen, und ihre Interessen werden nicht immer mit den Interessen anderer Aktionäre übereinstimmen.
- Anleger können infolge zukünftiger Kapitalmaßnahmen (d.h. unmittelbare Kapitalerhöhungen, Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital und Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital) eine Verwässerung erleiden.
- Zukünftige Kapitalerhöhungen oder sonstige Finanzierungen über den Kapitalmarkt, wie beispielsweise die Begebung von Wandelanleihen, können sich aufgrund eines feindlichen Kapitalmarktumfelds oder wegen einer geringeren Attraktivität der Gesellschaft als Emittentin von Wertpapieren schwierig gestalten.

**Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind**

- Der Marktpreis der alstria-Aktie kann nach dem Angebot volatil sein.
- Zukünftige umfangreiche Aktienverkäufe durch Aktionäre oder die Begebung zusätzlicher Aktien durch die Gesellschaft könnten sich nachteilig auf den Marktkurs der Aktien auswirken.
- Die Rechte der Anteilseigner eines deutschen Unternehmens können sich von den Rechten der Anteilseigner eines in einer anderen Rechtsordnung errichteten Unternehmens unterscheiden.
- Die Gesellschaft wird unter Umständen von den US-Steuerbehörden im Sinne der US-Bundeseinkommensteuer als *passive foreign investment company* eingestuft. Dies kann für bestimmte Anleger nachteilige steuerliche Konsequenzen haben.
- Die Fähigkeit von Anlegern zur Anlage in die alstria-Angebotsaktien oder zur Übertragung der von ihnen gehaltenen alstria-Angebotsaktien kann aufgrund der Bestimmungen des US-Altersversorgungssicherungsgesetzes von 1974 in der jeweils geltenden Fassung (*Employee Retirement Income Security Act of 1974*; "ERISA") und des US-Einkommensteuergesetzes sowie aus sonstigen Gründen eingeschränkt sein.

**Abschnitt E – Angebot**

**E.1**

**Gesamtnettoerlöse**

Die Gesellschaft erzielt aus der beschlossenen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen keine Mehreinnahmen. Sie erhält für 0,381 alstria-Angebotsaktien je 1 (eine) Deutsche Office-Aktie.

**Geschätzte Gesamtkosten des Übernahmeangebots und der Börsenzulassung einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger vom Emittent in Rechnung gestellt werden**

Die Transaktionskosten einschließlich der Kosten für die Zulassung der alstria-Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) werden sich voraussichtlich auf insgesamt rund EUR 9 Millionen belaufen. Weder die Gesellschaft noch die Umtauschtreuhänder werden diese Kosten an die das Übernahmeangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre weiterbelasten.

**E.2a**

**Gründe für das Übernahmeangebot**

Die Gründe für den Erwerb der DO Deutsche Office AG bestehen in der Erzielung der nachstehend beschriebenen Wettbewerbsvorteile und Synergieeffekte, welche den Aktionären der zusammengeführten Unternehmensgruppe zugutekommen sollen.

- Der Zusammenschluss mit der Deutsche Office erhöht alstrias Präsenz in ihren bisherigen Schlüsselmärkten signifikant und ermöglicht es alstria zudem, sowohl in der Rhein-Main-Region als auch in Berlin eine kritische Größe

zu erreichen.

- Die Verwaltungsfunktionen werden nach dem Zusammenschluss in Hamburg zentralisiert und stellen den wesentlichen Teil der geplanten Synergien mit einer geschätzten Einsparung von rund 15% bis 20% der derzeitigen Verwaltungskosten der Deutsche Office (was ungefähr EUR 1,5 Millionen bis EUR 2,0 Millionen entspricht) dar. Weitere Synergieeffekte in Höhe von EUR 0,5 bis 1,0 Millionen sollen durch die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen realisiert werden, womit sich die gesamten operativen Synergien auf ungefähr EUR 2,5 Millionen belaufen könnten.
- Durch die Integration des bislang extern eingekauften Property Management der Deutsche Office in die bestehende interne Property Management Plattform der alstria sollen Effizienzsteigerungen und Kosteneinsparungen erreicht werden.
- Durch die gemeinsame Nutzung der von alstria etablierten IT-Infrastruktur sollen langfristige Infrastrukturkosten beseitigt und zusätzliche Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte (*economies of scale*) erzielt werden.
- Durch die beabsichtigte gesellschaftsrechtliche Restrukturierung der Deutsche Office wird sich der Aufbau des zusammengeführten Konzerns vereinfacht darstellen, was zu weiteren Kosteneinsparungen in der Konzernverwaltung führen wird. Zusätzliche Kosteneinsparungen können von dem möglicherweise folgenden Wegfall der Börsennotierung der DO Deutsche Office AG resultieren.
- Das Deutsche Office-Portfolio hat nach dem Zusammenschluss an der Einkommens- und Gewerbesteuertransparenz des REIT-Status Teil.
- Das zusammengeschlossene Unternehmen würde das größte börsennotierte Büroimmobilienunternehmen in Deutschland sein. Durch eine Refinanzierung der derzeitigen Verschuldung der Deutsche Office nach dem Zusammenschluss sollen die Finanzierungskosten der Deutsche Office um rund EUR 15 Millionen p.a. reduzieren werden.
- Das kombinierte Portfolio der alstria und der Deutsche Office verfügt über ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

**Zweckbestimmung der Erlöse sowie geschätzte Nettoerlöse**

Entfällt. Die Gesellschaft erzielt aus der beschlossenen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen keine Mehreinnahmen.

**E.3**

Gegenstand des Übernahmeangebots ist das Angebot der alstria

## **Beschreibung der Angebotskonditionen**

office REIT-AG an alle Deutsche Office-Aktionäre, die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien samt aller zum Zeitpunkt der Abwicklung zugehörigen Rechte, insbesondere dem Recht auf Dividende, nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage zu tauschen. Die alstria office REIT-AG bietet als Gegenleistung für 1 (eine) Deutsche Office-Aktie 0,381 alstria-Angebotsaktien.

### *Wichtige Hinweise*

Soweit Deutsche Office-Aktionäre entsprechend dem Umtauschverhältnis Anspruch auf Spitzenbeträge von Aktien der alstria office REIT-AG haben, erhalten sie die auf die nächste ganze Zahl abgerundete Anzahl von Aktien der alstria office REIT-AG. Die verbleibenden Aktienteilrechte erhalten eine separate ISIN (DE000A1613F5) und werden im Rahmen eines Zwangsumtauschs unmittelbar nach der Weiteren Annahmefrist verkauft. Die Erlöse aus dem Verkauf der Spitzenbeträge werden den betroffenen Deutsche Office-Aktionären in bar gutgeschrieben.

### *Bedingungen*

Dieses Übernahmeangebot und die mit seiner Annahme durch die Deutsche Office-Aktionäre begründeten Vereinbarungen werden nur wirksam, wenn bestimmte aufschiebende Bedingungen erfüllt sind. Dazu gehören beispielsweise die Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in das Handelsregister der Gesellschaft sowie das Erreichen einer Mindestannahmequote von 69,6% der zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausstehenden Deutsche Office-Aktien. Die Mindestannahmequote kann herabgesetzt werden.

### *Zeitplan*

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 21. August 2015. Sie endet am

2. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit).

Es kann zur Verlängerung dieser Frist kommen.

### *Abwicklung*

Die Annahme des Übernahmeangebots muss bis zum Ende der Annahmefrist nach § 16 Abs. 1 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz ("Annahmefrist") oder der Weiteren Annahmefrist schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank erklärt werden. Sie wird wirksam mit Umbuchung der innerhalb der Annahmefrist bzw. der innerhalb der Weiteren Annahmefrist zum Umtausch angebotenen Deutsche Office-Aktien auf die ISIN DE000PRME038 (WKN PRM E03) bei Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, D-65760 Eschborn, mit Sitz in Frankfurt am Main ("Clearstream"). Wurde den

Depotbanken die Annahme innerhalb der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist angezeigt, so gilt die Umbuchung der Deutsche Office-Aktien bei Clearstream als ordnungsgemäß erfolgt, vorausgesetzt, die Umbuchung erfolgte spätestens bis 18:00 Uhr (mitteleuropäischer Zeit) am zweiten Geschäftstag (d.h. am zweiten Tag, an dem Banken in Frankfurt am Main für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind) nach Ablauf der Annahmefrist bzw. Weiteren Annahmefrist.

Die UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, D-60306 Frankfurt am Main ("UBS", "Umtauschtreuhänder 1") wird als Abwicklungsstelle ("Abwicklungsstelle") und gemeinsam mit der UniCredit Bank AG, Arabellastraße 14, D-81925 München ("UniCredit", "Umtauschtreuhänder 2", gemeinsam "Umtauschtreuhänder") als Umtauschtreuhänder sicherstellen, dass die alstria-Angebotsaktien in die Wertpapierdepots der das Übernahmeangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre übertragen werden.

#### E.4

**Alle für die Emission / das Übernahmeangebot wesentliche Interessen, einschließlich Interessenkonflikten**

UBS und UniCredit erhalten für die Tätigkeit als Umtauschtreuhänder und als Abwicklungsstelle sowie für die kapitalmarktmäßige Begleitung der Transaktion und ihre weiteren Leistungen nach Maßgabe des Vertrags mit alstria office REIT-AG jeweils eine pauschale Vergütung von der alstria office REIT-AG. Unabhängig von der tatsächlichen Durchführung und dem Erfolg des Übernahmeangebots erstattet alstria office REIT-AG UBS und UniCredit unverzüglich die diesen entstehenden und in Rechnung gestellten Auslagen und Kosten (z.B. Gebühren Clearstream, Publikationskosten, Gebühren für erforderliche Befreiungen vom Pflichtangebot) einschließlich eventueller Reisekosten (gegebenenfalls zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).

Darüber hinaus erhält die UBS von der alstria office REIT-AG für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot ein Honorar, dessen Zahlung zum Teil von der erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots abhängt. Auch im Rahmen der mit der UBS und der UniCredit geschlossenen Vereinbarung über die Bereitstellung einer Brückenfinanzierung sind durch die alstria office REIT-AG an die UBS und die UniCredit Provisionen zu zahlen.

#### E.5

**Name der Person/des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet**

Entfällt. Dieser Prospekt bezieht sich nicht auf ein öffentliches Angebot von Aktien.

**Lock-up-Vereinbarungen: beteiligte Parteien und Lock-up-Frist**

Die Mehrheitsaktionäre haben sich in dem zwischen der Gesellschaft und den Mehrheitsaktionären über die von den Mehrheitsaktionären gehaltenen, insgesamt 109.284.856 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 60,54% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG), abgeschlossenen *Undertaking Agreement* (das "Undertaking Agreement") dazu verpflichtet, die erhaltenen alstria-Angebotsaktien, die über eine Anzahl von 20.818.765 alstria-Angebotsaktien ("Freie alstria-Angebotsaktien")

hinausgehen, nicht vor Ablauf von 180 Tagen nach Vollzug des Übernahmeangebots, d.h. der Einbringung sämtlicher eingereichter Deutsche Office-Aktien in die alstria office REIT-AG (der "Vollzug") zu veräußern oder zur Veräußerung anzubieten.

#### **E.6**

##### **Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung**

Ausweislich der Konzernbilanz der alstria office REIT-AG zum 30. Juni 2015 belief sich der Buchwert des Eigenkapitals je alstria-Aktie vor Vollzug des Umtauschs auf EUR 10,5887 je Aktie (basierend auf einem Buchwert von EUR 922.238.340,79 und 87.096.716 ausgegebenen Aktien). Der Buchwert des Eigenkapitals je Deutsche Office-Aktie, wie er der Konzernbilanz der DO Deutsche Office AG zum 30. Juni 2015 entnommen werden kann, belief sich auf EUR 4,4616 je Aktie (basierend auf einem Buchwert von rund EUR 805.460.000,00 und 180.529.633 ausgegebenen Aktien).

Eine vollständige Annahme des Übernahmeangebots durch sämtliche Deutsche Office-Aktionäre würde die Zahl der ausgegebenen alstria-Aktien um 68.781.791 auf 155.878.507 erhöhen (basierend auf einem Umtauschverhältnis von 0,381 alstria-Angebotsaktien für eine eingereichte Deutsche Office-Aktie und einer Abgeltung der Aktienteilrechte in bar). Der Anteil der derzeitigen Inhaber von alstria-Aktien an den ausgegebenen Aktien der Gesellschaft würde somit um 44,13% verwässert. Der Buchwert des Eigenkapitals je alstria-Aktie nach Vollzug des Umtauschs zum 30. Juni 2015 belief sich nach Vollzug des Umtauschs auf EUR 11,0836 (basierend auf einem Buchwert des Eigenkapitals der zusammengeführten Unternehmensgruppe von EUR 1.727.698.340,79 einschließlich der Erhöhung des Eigenkapitals aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in Höhe von rund EUR 805.460.000,00). Transaktions- und Emissionskosten wurden bei der Berechnung der Verwässerung nicht berücksichtigt.

Dies entspricht einem Anstieg des Buchwerts des Eigenkapitals je alstria-Aktie um EUR 0,495 bzw. 4,67 % für die derzeitigen Inhaber von alstria Aktien.

Es besteht eine wertmäßige Verwässerung für Deutsche Office-Aktionäre, die das Übernahmeangebot annehmen in Höhe von EUR 0,627 bzw. 5,35 %.

#### **E.7**

##### **Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten in Rechnung gestellt werden**

Entfällt. Es werden dem Anleger keine Ausgaben vom Emittenten in Rechnung gestellt.



## RISIKOFAKTOREN

*Interessierte Anleger sollten die nachfolgenden Informationen zusammen mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sorgfältig abwägen, bevor sie eine Anlage in die alstria-Angebotsaktien tätigen. Der Eintritt dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit von alstria oder den Wert der Aktien wesentlich beeinträchtigen und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von alstria haben. Die nachfolgenden Risikohinweise erheben nicht den Anspruch, vollständig zu sein, und die dargestellten Risiken sind nicht die einzigen Risiken, denen alstria ausgesetzt ist. Die Reihenfolge, in der die einzelnen Risiken nachfolgend dargestellt sind, beinhaltet weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über den Umfang oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Darüber hinaus könnten weitere Risiken, die alstria gegenwärtig nicht bekannt sind, ebenfalls wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und -aussichten von alstria, den Wert der Aktien oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von alstria haben. Der Börsenpreis der Aktien könnte aufgrund des Eintritts eines dieser oder anderer Risiken fallen, und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital vollständig oder teilweise verlieren.*

*Als ein im Immobiliensektor tätiger deutscher REIT ist alstria einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit ist alstria Risiken im Zusammenhang mit dem allgemeinen konjunkturellen Umfeld und seiner Entwicklung und dessen Auswirkungen auf den Immobiliensektor und die Einzelmärkte ausgesetzt, in denen alstria tätig ist. Risiken können sich aus dem Portfolio von alstria, ihrer Geschäftsführung sowie ihrem Strategie- und Geschäftsplan ergeben. Darüber hinaus ist alstria bestimmten rechtlichen Risiken ausgesetzt, darunter Risiken aufgrund ihres Status als deutscher REIT, aufgrund dessen alstria einer Reihe von sich möglicherweise auf ihre Geschäftstätigkeit auswirkenden rechtlichen Beschränkungen unterliegt, aber auch Risiken allgemeiner rechtlicher Art in Bezug auf das Immobiliengeschäft. Schließlich sind Anleger Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot selbst ausgesetzt.*

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliensektor**

***Konjunkturelle und andere Entwicklungen im allgemeinen Immobilienmarkt können sich nachteilig auf alstria auswirken. Der deutsche Immobilienmarkt ist von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Die langsame und unsichere Erholung der Weltwirtschaft aus der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise kann wirtschaftliche Instabilität, eingeschränkten Zugang zur Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung sowie potenzielle Zahlungsausfälle von Geschäftspartnern der alstria zur Folge haben.***

Der Geschäftserfolg von alstria ist von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts abhängig. Der Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der makroökonomischen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Zu den wesentlichen Faktoren der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung in Deutschland gehören die weltwirtschaftliche Lage, die Mietzinsentwicklung, die Inflationsrate, die Höhe der Staatsverschuldung und die Zinssätze sowie die für die regionalen Märkte geltenden spezifischen Faktoren. So könnte die makroökonomische Entwicklung beispielsweise infolge einer Ausweitung der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise in verschiedenen Ländern der Eurozone oder bei verschiedenen systemrelevanten Banken, extremer Schwankungen des Ölpreises, einer erhöhten Inflationsrate (möglicherweise aufgrund von Ereignissen wie weiteren geldpolitischen Unterstützungsmaßnahmen der Zentralbanken oder langfristig niedrigen Zinssätzen) sowie Deflationstendenzen nachteilig beeinflusst werden. Eine massive Staatsverschuldung könnte Steuererhöhungen, eine höhere Inflationsrate, eine rückgängige Wirtschaftsleistung sowie eine abnehmende Investitionsneigung privater und institutioneller Investoren nach sich ziehen. Eine Deflation könnte sich in ähnlicher Weise auswirken. Wechselkursschwankungen, insbesondere des Euro-US-Dollar-Kurses, könnten sich wesentlich auf deutsche Exporte und damit auf die deutsche Gesamtwirtschaftsleistung auswirken. Insbesondere aufgrund der derzeit unsicheren wirtschaftlichen Situation in Deutschland und Europa ist nicht absehbar, ob sich der deutsche Immobilienmarkt vorteilhaft für alstria entwickeln wird. Dazu kommen aktuelle geopolitische Krisen, wie die in der Ukraine, mit den einschneidenden Wirtschaftssanktionen gegen die Russische Föderation sowie deren Vergeltungsmaßnahmen. Alle diese Faktoren können negative

Auswirkungen auf die gesamte europäische Wirtschaft haben. Diese Instabilität gemeinsam mit der aus ihr resultierenden Marktvolatilität birgt auch für wirtschaftlich starke Länder wie Deutschland ein Ansteckungsrisiko und könnte auf den deutschen Finanzsektor und den deutschen Büroimmobilienmarkt übergreifen.

Immobilienmärkte sind Schwankungen unterworfen: Vermögenswerte und Mietzinsen reflektieren positive und negative konjunkturelle und andere Trends wie demografische Entwicklung und Inflation, die sich auf die Märkte im Allgemeinen und/oder die Einzelmärkte auswirken, in denen die Immobilien und Entwicklungsprojekte von alstria angesiedelt sind, insbesondere den deutschen Büroimmobilienmarkt mit Schwerpunkt Hamburg. Faktoren wie Änderungen des verfügbaren Einkommens oder der industriellen Tätigkeit, Nichtverfügbarkeit von Kreditfinanzierung aufgrund von Wirtschaftskrisen, schwankende Zinssätze und Änderungen von Besteuerungsgrundsätzen, Wirtschaftswachstum, erwartete Geburtenrückgänge, Arbeitslosenquote, Verbrauchervertrauen und andere Faktoren wirken sich sämtlich unmittelbar und mittelbar auf das lokale Angebot von Immobilien und die Nachfrage danach aus. Änderungen von Angebot und Nachfrage können Schwankungen der Marktwerte von Immobilien, Mietzinshöhen und Vermietungsquoten nach sich ziehen. Daher können sich Schwankungen erheblich auf die mit diesen Immobilien erzielten Renditen sowie den Wert des zugrunde liegenden Immobilienvermögens im Allgemeinen auswirken. Der Großteil der Faktoren, die zu einer nachteiligen Entwicklung führen könnten, liegt außerhalb des Einflussbereichs von alstria. Rückgängige Mieterlöse, niedrigere Mietzinserrhöhungen als erwartet oder ein Rückgang des Marktwerts von Immobilienvermögen infolge einer geringer als erwartet ausfallenden Nachfrage oder der Verwirklichung einer der sonstigen vorstehend genannten Faktoren in den Märkten, in denen alstria tätig ist, könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, den *Cashflow*, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria auswirken.

Die Abhängigkeit von alstria von dem Zugang zu Finanzmärkten zur Refinanzierung ihrer Verbindlichkeiten, die anhaltende Instabilität oder eine zu befürchtende, weitere Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfeldes oder der Kapitalmärkte könnten die Fähigkeit von alstria, ihre bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen. Darüber hinaus könnte es bei Geschäftspartnern von alstria, insbesondere bei ihren *Hedging*-Vertragspartnern, zu mangelnder Liquidität, betrieblichen Ausfällen, Insolvenzen oder anderen Gründen kommen aufgrund derer sie nicht länger in der Lage sein könnten, ihre Verpflichtungen aus den Verträgen mit alstria zu erfüllen.

Der Eintritt der vorstehend beschriebenen Risiken könnte sich wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria auswirken.

***Niedrige Zinssätze und vergleichbar hohe Bewertungen von Immobilienportfolien bestimmen gegenwärtig das makroökonomische Umfeld in Deutschland. Jeder Zinsanstieg könnte nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und auf alstria haben.***

Aufgrund der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise und der langsamen Erholung der Weltwirtschaft sind Investmentmöglichkeiten, die für stabile und weitgehend vorhersagbare Zahlungsströme sorgen, wie Investitionen in deutsche Immobilien, für viele Anleger interessanter geworden. Die niedrigen Zinsen in Europa fördern diesen Trend zusätzlich. Die oben genannten Faktoren haben zu einem Anstieg der Immobilienpreise und des Werts von Immobilien geführt.

Ein Anstieg der Zinsen könnte diese Entwicklungen umkehren. Wenn die wirtschaftlichen Bedingungen zu einer Erhöhung der Zinssätze führen würden, könnte sich das Interesse der Anleger an Investitionen mit einem höheren Risikoprofil verstärken und Immobilienanlagen könnten weniger attraktiv erscheinen. Steigende Zinsen könnten verschiedene negative Auswirkungen auf alstria haben, wie beispielsweise die folgenden:

- Bei der Aushandlung oder Verlängerung von Finanzierungsverträgen kommt es für alstria darauf an, Zinsbedingungen und Konditionen, die das von ihr angestrebte Ergebnis nicht schmälern, sowie

Tilgungspläne auszuhandeln, die die Ausschüttung der vorgesehenen Dividenden ermöglichen. Außerdem könnte es alstria in Zukunft nicht mehr oder nur unter erheblichen Zusatzkosten möglich sein, die bei variablen Zinssätzen notwendigen Sicherungsinstrumente zu erwerben. Ein Anstieg der Zinsen nach dem Ende der derzeitigen Niedrigzinsphase, könnte die Finanzierungskosten von alstria einschließlich der Kosten von Sicherungsinstrumenten erhöhen.

- Der Diskontierungssatz, der gemäß IAS 40 i.V.m. IFRS 13 zur Berechnung des Werts der in der Bilanz der Gesellschaft erfassten Immobilien der alstria verwendet wird ("Verkehrswert"), steigt in einem Umfeld steigender Zinssätze zumeist, was wiederum den Verkehrswerts der Immobilien der alstria sinken lassen könnte. Nähere Informationen siehe Abschnitt "*Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliensektor – alstria unterliegt dem Risiko von Neubewertungsverlusten bei Immobilien aufgrund von Marktvolatilitäten.*" des Prospekts.

Außerdem könnte jede Zinserhöhung eine erheblich nachteilige Wirkung auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist in den Märkten, in denen sie tätig ist, einem erheblichem Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in Zukunft noch verstärken kann.***

Das Geschäftsmodell von alstria basiert auf ihrer ständigen Fähigkeit, Immobilienportfolios zu für sie günstigen Konditionen sowohl zu erwerben als auch zu veräußern oder zu vermieten. alstria ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb als auch die Vermietung von Immobilienvermögen dem Wettbewerb sowohl lokal als auch international agierender Investoren in allen Märkten ausgesetzt, in denen sie tätig ist. alstria steht mit anderen Immobilienunternehmen, Investmentfonds, institutionellen Anlegern, Bauunternehmern und Eigentümern von Büroimmobilien im Hinblick auf die Gewinnung und das Halten geeigneter Mieter zu günstigen Konditionen in Wettbewerb. Die Gesellschaft steht auch im Hinblick auf den Erwerb attraktiver Immobilien mit anderen Investoren in Wettbewerb, darunter internationale Immobilienfonds, deutsche offene und geschlossene Fonds, deutsche REIT-Aktiengesellschaften und andere börsennotierte europäische Unternehmen, die unter Umständen über größere Ressourcen oder besseren Zugang zu Finanzierungen verfügen als alstria. Darüber hinaus könnten potenzielle Änderungen von steuerlichen oder anderen Rechtsvorschriften ein rechtliches Umfeld schaffen, in dem potenzielle Immobilienverkäufer Vorteile aus dem Verkauf ihrer Immobilien an Rechtsträger mit einem anderen Rechtsstatus als dem von alstria erlangen. Immobilienportfolios sind allgemein von intensivem Wettbewerb geprägt, und dies könnte sich in der Zukunft noch verstärken.

Auch wenn alstria in der Lage ist, Immobilienportfolios zu günstigen Konditionen zu erwerben und vorteilhafte Mietzinsen zu vereinbaren, besteht ferner keine Gewähr, dass alstria auch in der Zukunft in der Lage sein wird, sich am Markt allgemein zu behaupten. Sollte alstria nicht länger imstande sein, Immobilienportfolios zu erwerben oder Mietraum zu für alstria günstigen wirtschaftlichen Konditionen zu vermieten, könnte dies wesentliche nachteilige Auswirkung auf ihre Fähigkeit haben, ihre Strategie umzusetzen, und infolgedessen auch auf ihre Geschäftstätigkeit sowie ihre Finanz- und Ertragslage.

***alstria unterliegt den für Geschäftstätigkeiten im Bereich des Erwerbs, des Besitzes, der Verwaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung/Sanierung von Immobilien typischen Risiken.***

alstria unterliegt den für Geschäftstätigkeiten im Bereich des Erwerbs, des Besitzes, der Verwaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung/Sanierung von Immobilien typischen Risiken. Diese Risiken umfassen unter anderem die folgenden:

- Nachteilige Entwicklungen der deutschen Wirtschaft und der lokalen Wirtschaft an den Standorten der derzeitigen und zukünftigen Immobilien von alstria, darunter wachsende Arbeitslosenquoten, ein negatives Geschäftsklima, hohe Inflation und Deflationsdruck;
- Negative Entwicklungen des Immobilienmarkts;

- Änderungen der Nachfrage, z.B. aufgrund eines Verkaufsdrucks seitens Kreditgebern oder anderen Immobilieneigentümern (beispielsweise offenen Fonds);
- Die Anlagetätigkeit anderer Immobilienunternehmen und die allgemeine Kaufkraft, welche sich auf alstrias Anlagechancen in den Immobilienmärkten auswirken können;
- Zyklische Schwankungen im allgemeinen Immobilienmarkt und in den lokalen Märkten, welche sich auf die Marktwerte von Immobilien, die Verfügbarkeit attraktiver Immobilienportfolios oder die Möglichkeiten von alstria auswirken, Immobilien zu günstigen Konditionen zu vermieten, zu erwerben oder zu veräußern;
- Relative Attraktivität des lokalen Büroimmobilienmarkts für multinationale oder nationale Unternehmen;
- Die Verfügbarkeit geeigneter Mieter unter Berücksichtigung ihrer Bonität und Solvenz sowie der Nichteintritt unvorhersehbarer Entwicklungen in deren Vermögensverhältnissen;
- Nichtverfügbarkeit von Finanzierungen zu wirtschaftlichen Konditionen infolge allgemeinen wirtschaftlichen Abschwungs;
- Finanzierungs- und Zinsrisiken, welche sich auf die Finanzierung der Gesellschaft nachteilig auswirken können;
- Risiken im Zusammenhang mit fehlerhaften Immobilienbewertungen;
- Verzögerungen und Budgetüberschreitungen im Zusammenhang mit Bau- oder Sanierungsmaßnahmen;
- Schwankungen bei Instandhaltungs- und Energiekosten;
- Altlasten auf Grund und Boden und/oder in Gebäuden und sonstige Umwelthaftung;
- Naturkatastrophen mit Auswirkung auf Immobilien; und
- Änderungen von Steuergesetzen und -vorschriften.

Der Eintritt der vorstehend beschriebenen Risiken könnte sich wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria auswirken.

***Immobilienbewertungen basieren auf Annahmen und Erwägungen, die nicht nur Änderungen unterliegen, sondern naturgemäß auch subjektiv und mit Unsicherheiten behaftet sind, und Wertgutachten (wie das in diesem Prospekt enthaltene Wertgutachten) spiegeln unter Umständen den Wert der Immobilie, auf die sich das Gutachten bezieht, nicht richtig wider.***

Aufgrund des illiquiden Charakters von Immobilien ist ihre Bewertung naturgemäß subjektiv und somit mit Unsicherheiten behaftet. Die gutachterliche Bewertung einer Immobilie ist von den in die Bewertung einfließenden Faktoren sowie der verwendeten Bewertungsmethode abhängig. Neben den erwarteten Mieteinnahmen in Bezug auf eine bestimmte Immobilie, dem Zustand der Immobilie sowie ihrer historischen Leerstandsrate kann ein Immobiliengutachter weitere Faktoren wie die auf Immobilien erhobenen Steuersätze, Betriebskosten, potenzielle Umwelthaftungsansprüche sowie die mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken heranziehen. Immobilienbewertungen dieser Art erfolgen sämtlich auf der Grundlage von Annahmen, die sich als falsch erweisen können. Eine nachteilige Änderung bei den der Bewertung der Immobilie zugrunde gelegten Annahmen oder den dabei berücksichtigten Faktoren kann den für die Immobilie angesetzten Wert erheblich mindern. Darüber hinaus kann eine Änderung bei den

berücksichtigten Faktoren zu erheblich abweichenden Bewertungsergebnissen führen. Es besteht keine Gewähr, dass die Bewertungen der Immobilienbeteiligungen von alstria die tatsächlichen Verkaufs- oder Marktpreise (auch wenn ein solcher Verkauf kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgt) widerspiegeln oder dass die geschätzte Mietrendite und die annualisierten Mieteinnahmen einer Immobilie tatsächlich erzielt werden. Insbesondere in transaktionsschwachen Phasen im allgemeinen Immobilienmarkt oder bestimmten Immobilienmarktsegmenten erweist sich die Bewertung der Marktpreise für Immobilien als besonders schwierig. Darüber hinaus lässt die Geschäftsleitung von alstria den Marktwert ihrer Immobilien mindestens einmal jährlich durch externe Fachgutachter ermitteln. Die einzelne Wertermittlung des beauftragten externen Fachgutachters basiert in gewissem Maße auf Ermessensentscheidungen und kann von der Einschätzung eines anderen Gutachters abweichen.

Diese Faktoren könnten dazu führen, dass die für die Immobilien durch externe oder interne Wertgutachten ermittelten Werte höher sind als die bei Veräußerung durch alstria - sei es von einzelnen Immobilien oder des ganzen Portfolios - erzielten Werte. Insbesondere basieren Wertgutachten auf einer Reihe wesentlicher Annahmen, die teilweise auf den von alstria bereitgestellten Angaben beruhen. Die auf solchen Angaben beruhenden Annahmen können sich als unrichtig erweisen. Eine nachteilige Änderung bei den im Rahmen einer Bewertung zugrunde gelegten wesentlichen Annahmen oder den dabei berücksichtigten Faktoren kann den für die Immobilien angesetzten Wert erheblich mindern. Immobilienwerte können im Laufe der Zeit verfallen, und Annahmen können Änderungen unterliegen. Jede Neubewertung von Immobilien kann zu Gewinnen oder Verlusten im Verhältnis zum Buchwert dieser Immobilien führen und sich auf den in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Bilanz ausgewiesenen Gewinn bzw. Verlust auswirken. Ein solcher Gewinn bzw. Verlust entsteht bei Veräußerung der betreffenden Immobilie. Der Eintritt irgendeiner dieser Faktoren könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den *Cashflow* sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria unterliegt dem Risiko von Neubewertungsverlusten bei Immobilien aufgrund von Marktvolatilitäten.***

Gemäß den gesetzlichen Anforderungen ist alstria verpflichtet, jährliche Neubewertungen ihrer Immobilien vorzunehmen und hat dies in der Vergangenheit getan. Das von alstria gehaltene Immobilienvermögen wird als Vermögensgegenstände ausgewiesen, die mit ihrem beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 bewertet werden. Nach dem erstmaligen Ansatz hat ein Unternehmen, welches das Modell des beizulegenden Zeitwerts gewählt hat, alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten, und jeden Gewinn oder Verlust, der durch eine Änderung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsteht, ist im Ergebnis des Jahres zu berücksichtigen, in dem er entstanden ist.

Der beizulegende Zeitwert der von alstria gehaltenen Immobilien, der ihrem Marktwert entspricht, wird durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt und kann Änderungen unterliegen. In der Regel ist der Marktwert von Immobilienvermögen von einer Reihe von Faktoren abhängig, von denen einige exogen wirken und außerhalb des Einflussbereichs von alstria liegen, wie beispielsweise rückläufige Marktmietzinsen, ein Rückgang der Nachfrage, Angebotsschwankungen oder steigende Nachfrage nach Mietraum. Daneben fließen weitere Faktoren in die Bewertung einer Immobilie ein, wie die erwarteten Mieteinnahmen der Immobilie, ihr Zustand und ihre Lage.

Ein künftiger Neubewertungsverlust von Immobilienvermögen könnte je nach Umfang wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

***alstria unterliegt dem Risiko von Neubewertungsverlusten bei Immobilien aufgrund von Änderungen der lokalen Grunderwerbsteuer.***

Erhöhungen des Grunderwerbsteuersatzes (derzeit 3,5% in Bayern und Sachsen, 4,5% in Hamburg, 5% in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen, 6% in Berlin und Hessen und 6,5% in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, im Saarland und

in Schleswig-Holstein) würden sich nachteilig auf das Portfolio von alstria auswirken, da sie sich als Minderung der der Gesellschaft aus einem Verkauf zufließenden Erlöse auswirken können.

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot betreffend die DO Deutsche Office AG**

#### ***Das Übernahmeangebot der alstria office REIT-AG für sämtliche Deutsche Office-Aktien kann fehlschlagen.***

Am 16. Juni 2015 hat alstria office REIT-AG ihre Absicht bekanntgegeben, ein Angebot für den Erwerb sämtlicher Deutsche Office-Aktien abzugeben. Das Übernahmeangebot wurde am 21. August 2015 veröffentlicht. Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung der alstria office REIT-AG am 23. Juli 2015 haben die alstria-Aktionäre den vollständigen Umtausch der bestehenden auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der DO Deutsche Office AG gegen Aktien von alstria office REIT-AG im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen beschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anfechtungsklagen die Eintragung der Kapitalerhöhung verhindern und somit den zeitlichen Ablauf des Übernahmeangebots verzögern oder die Erfüllung einer Vollzugsbedingung des Übernahmeangebots verhindern und es damit nicht zum Vollzug des Übernahmeangebots kommt.

Das Übernahmeangebot unterliegt verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, beispielsweise der Erreichung einer Mindestannahmequote von 69,6% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien sowie der Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen. Sollten diese Bedingungen entweder einzeln oder kumulativ nicht erfüllt werden, scheidet das Übernahmeangebot möglicherweise. Im Falle eines Scheiterns des Übernahmeangebots muss die Gesellschaft darüber hinaus die mit der Vorbereitung des Übernahmeangebots verbundenen Kosten tragen.

Der Eintritt eines dieser Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf alstria sowie den Kurs der alstria-Aktien und der Deutsche Office-Aktien haben.

#### ***alstria office REIT-AG könnte den REIT-Status verlieren, wenn die beabsichtigte Verschmelzung der DO Deutsche Office AG oder die Umwandlung der DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft nicht gelingt.***

Als deutscher REIT darf alstria office REIT-AG grundsätzlich Anteile an Kapitalgesellschaften nicht halten. Deshalb wird erwogen, nach Durchführung des Übernahmeangebots die DO Deutsche Office AG auf alstria office REIT-AG im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme (§ 2 Nr. 1 Umwandlungsgesetz, "UmwG") zu verschmelzen oder die DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft umzuwandeln. Die Verschmelzung bedarf einer Zustimmung der Hauptversammlung von alstria office REIT-AG sowie der Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG von mindestens drei Vierteln des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals. Es ist offen, ob die Hauptversammlung von alstria office REIT-AG der Verschmelzung zustimmt. Auf der Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG hält alstria office REIT-AG aufgrund des Übernahmeangebots mit einer Mindestannahmequote von 69,6% nicht mit Sicherheit die erforderliche Mehrheit von 75% des auf der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anfechtungsklagen die Eintragung der Verschmelzung verzögern und gegebenenfalls verhindern, sodass insoweit eine Verschmelzung nicht zeitnah oder gar nicht durchgeführt werden kann.

Darüber hinaus kann zur Beibehaltung des REIT-Status von alstria office REIT-AG die DO Deutsche Office AG auch in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt werden. Auf der Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG hält alstria office REIT-AG aufgrund der Mindestannahmequote im Rahmen des Übernahmeangebots in Höhe von 69,6% nicht mit Sicherheit die erforderliche Mehrheit von 75% des auf der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals. Auch hier kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die Umwandlung durch Anfechtungsklagen verzögert oder verhindert wird.

Darüber hinaus ist den Deutsche Office-Aktionären, die gegen den Umwandlungsbeschluss Widerspruch zu Protokoll einlegen, eine Barabfindung anzubieten. Dies kann zu erheblichen finanziellen Belastungen von

alstria führen. Im Übrigen wären bei einer Umwandlung der DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft voraussichtlich auch zukünftig Minderheitsgesellschafter an der in eine Kommanditgesellschaft umgewandelten DO Deutsche Office AG beteiligt, was die Integration der Gesellschaft in alstria behindern könnte.

Sowohl bei der Verschmelzung als auch bei der Umwandlung können Deutsche Office-Aktionäre die Angemessenheit der im Rahmen der Verschmelzung zu gewährenden Anzahl von alstria-Aktien bzw. die Anzahl der Anteile an der Personengesellschaft sowie die Barabfindung im Rahmen eines Spruchverfahrens überprüfen. Dies kann zu erheblichen Nachzahlungsverpflichtungen der alstria office REIT-AG führen.

***Die Eingliederung der Deutsche Office in alstria verläuft unter Umständen nicht erfolgreich bzw. nicht wie geplant und könnte höher als erwartet ausfallende Kosten mit sich bringen.***

Sollte das Übernahmeangebot erfolgreich verlaufen, erfolgt die Zusammenführung beider Unternehmen. Die Zusammenführung soll über einen Zeitraum von 24 Monaten erfolgen und bindet unter Umständen erhebliche Geschäftsleitungskapazitäten und finanzielle Ressourcen. Für eine erfolgreiche Integration ist es außerdem wichtig, dass beide bestehenden Belegschaften integriert, unterschiedliche Unternehmenskulturen verknüpft, IT-Systeme harmonisiert und gemeinsame Verfahren für die Integration der Deutsche Office eingerichtet werden. Darüber hinaus kann die Integration negative Auswirkungen auf die vertragliche oder rechtliche Stellung von alstria oder Deutsche Office haben.

Sollten diese Risiken eintreten, könnten sie wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Die im Zusammenhang mit der Integration der Deutsche Office erwarteten Synergien können entweder gar nicht oder nur in einem geringen Umfang freigesetzt werden oder die erzielten Synergien sind mit höheren Kosten verbunden als ursprünglich geplant.***

alstria erwartet, dass durch die Zusammenlegung beider Portfolios im Rahmen der Übernahme verschiedene Synergie- und Skaleneffekte erzielt werden. Sie kann jedoch nicht ausschließen, dass die erwarteten Synergie- und Skaleneffekte entweder gar nicht oder nur in einem geringeren Umfang als ursprünglich geplant eintreten.

Darüber hinaus können die erzielten Synergien mit höheren Kosten als zunächst angenommen verbunden sein. Das Portfolio der Deutsche Office kann sich auch anders entwickeln als von alstria in ihrer Bewertung ursprünglich angenommen. Im Zusammenhang mit diesen Synergiepotenzialen kann es auch einen Zuwachs des Geschäfts- oder Firmenwerts geben. Die Ermittlung und Bilanzierung des Geschäfts- oder Firmenwerts durch die Gesellschaft ist abhängig von einer Vielzahl von Faktoren wie beispielsweise der Annahmquote des Übernahmeangebots und der tatsächlichen Höhe des Nettovermögens der Deutsche Office. Der unter Umständen erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wird regelmäßig auf seine Werthaltigkeit geprüft und kann, sollten die Synergieeffekte geringer als erwartet ausfallen, erhebliche Abschreibungen zur Folge haben, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisen wären.

Dies und andere Faktoren können wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben und die wirtschaftlichen Ergebnisse der Übernahme negativ beeinflussen.

***Das feste Umtauschverhältnis zwischen den Deutsche Office-Aktien und den alstria-Angebotsaktien reflektiert die Marktveränderungen nicht.***

Den Deutsche Office-Aktionären werden als Gegenleistung im Zuge des Übernahmeangebots 0,381 alstria-Angebotsaktien für je eine Deutsche Office-Aktie angeboten. Der Marktwert der alstria-Angebotsaktien und der Deutsche Office-Aktien kann zum Zeitpunkt des Vollzugs des Übernahmeangebots deutlich von ihrem Wert zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage oder dem Zeitpunkt, an dem die Deutsche Office-Aktionäre ihre Deutsche Office-Aktien anbieten, abweichen.

***Wenn eine der Bedingungen für den Vollzug des Übernahmeangebots nicht rechtzeitig erfüllt oder wenn nicht rechtzeitig auf sie verzichtet worden ist, erlischt das Übernahmeangebot. In diesem Fall kann sich der Wert der Deutsche Office-Aktien in dem Zeitraum zwischen ihrer Einreichung bzw. Andienung im Rahmen des Übernahmeangebots und ihrer Zurückbuchung an die Deutsche Office-Aktionäre verringern.***

Das Übernahmeangebot und die mit dessen Annahme mit den Deutsche Office-Aktionären zustande kommenden Verträge werden nur bei Erfüllung bestimmter aufschiebender Vollzugsbedingungen erfüllt. Sind Vollzugsbedingungen zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht erfüllt, erlischt das Übernahmeangebot. Die durch Annahme des Übernahmeangebots (schwebend unwirksam) zustande gekommenen Verträge werden folgerichtig nicht vollzogen und entfallen. Deutsche Office-Aktien, die bereits eingereicht/angedient wurden, werden auf die jeweilige Depotbank zurückübertragen und von dieser zurückgebucht. Die Depotbanken haben dafür zu sorgen, dass unverzüglich, spätestens aber innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Bekanntgabe des Erlöschens des Übernahmeangebots die eingereichten und die angedienten Deutsche Office-Aktien zurückgebucht werden.

Der Wert der Deutsche Office-Aktien kann sich möglicherweise zwischen dem Zeitpunkt ihrer Einreichung bzw. Andienung im Rahmen des Übernahmeangebots und dem Zeitpunkt ihrer Zurückbuchung an die Deutsche Office-Aktionäre infolge des Erlöschens des Übernahmeangebots verringern. Die Gesellschaft wird die Deutsche Office-Aktionäre für derartige Wertminderungen der Aktien nicht entschädigen.

***Risiken aus bei der Deutsche Office anhängigen Rechtstreitigkeiten.***

Einzelne Aktionäre der durch die Verschmelzung der Prime Office REIT-AG (nun DO Deutsche Office AG) mit der OCM German Real Estate Holding AG erloschenen Prime Office REIT-AG halten das Umtauschverhältnis für zu ihren Lasten zu niedrig bemessen. Ein Spruchstellenverfahren mit dem Ziel einer Verbesserung des Umtauschverhältnisses wurde eingeleitet. Sollte es zu einer Entscheidung zugunsten der klagenden Aktionäre kommen, wäre gegenüber allen ehemaligen Aktionären der Prime Office REIT-AG eine bare Ausgleichszahlung zu leisten. Wie dem Risikobericht des Konzernlageberichts 2014 der Deutsche Office zu entnehmen ist, könnte eine für die Deutsche Office oder deren Rechtsnachfolger nachteilige Entscheidung "zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen und sich dadurch erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Deutsche Office Konzerns auswirken".

***Der Erwerb von Deutsche Office-Aktien im Zusammenhang mit oder als Folge des Übernahmeangebots könnte Grunderwerbsteuerpflichten und Ertragsteuerpflichten in erheblicher Höhe auslösen.***

Da die DO Deutsche Office AG als Holdinggesellschaft Grundbesitz in Deutschland und Beteiligungen an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften mit Grundbesitz in Deutschland hält, kann die Übertragung von Deutsche Office-Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots grundsätzlich Grunderwerbsteuer in erheblicher Höhe auslösen. Ein Rechtsgeschäft, aufgrund dessen ein Rechtsträger oder mit ihm verbundene Unternehmen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich mindestens 95% der Anteile an einer Gesellschaft mit Grundeigentum in Deutschland erwirbt, oder aufgrund dessen eine solche Verpflichtung begründet, wird löst grundsätzlich Grunderwerbsteuer aus. Gehört ein inländisches Grundstück zum Vermögen einer Personengesellschaft, fällt ebenfalls Grunderwerbsteuer an, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand dergestalt ändert, dass mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übergehen.

Die Grunderwerbsteuer beträgt in diesen Fällen grundsätzlich die Summe aus Bedarfswert multipliziert mit dem jeweils anwendbaren Steuersatz. Der Rahmen für die Grunderwerbsteuer ist bundesrechtlich im Grunderwerbsteuergesetz ("GrEStG") gegeben, allerdings ist der Grunderwerbsteuersatz länderspezifisch und liegt gegenwärtig zwischen 3,5% und 6,5%. Der Bedarfswert eines bebauten Grundstücks entspricht nach § 146 Bewertungsgesetz dem 12,5-fachen der im Besteuerungszeitpunkt vereinbarten Jahresmiete vermindert um einen Alterswertabschlag, wobei der Bedarfswert nicht geringer sein darf als der Wert, mit



dem das Grundstück als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Bei der Jahresmiete wird grundsätzlich auf das Gesamtentgelt abgestellt, dass der Mieter über einen Zeitraum von zwölf Monaten für die Nutzung des bebauten Grundstücks zu zahlen hat. Betriebskosten sind dabei nicht zu berücksichtigen. Der Geschäftsbericht der DO Deutsche Office AG für das Geschäftsjahr 2014 weist die Jahresmiete für das gesamte Portfolio der Deutsche Office mit ca. EUR 109 Millionen aus (wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass die im Geschäftsbericht ausgewiesene Jahresmiete von der in § 146 Bewertungsgesetz definierten Jahresmiete abweicht).

Im Rahmen der Vereinbarung mit den Mehrheitsaktionären und des Übernahmeangebots erwirbt alstria keinesfalls 94,6% oder mehr des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG und die alstria hat auch keinen Anspruch auf die Übertragung von 94,6% oder mehr des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG. Aufgrund dieser Annahme besteht lediglich ein geringes Risiko, dass im Rahmen des Übernahmeangebots Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Eine andere steuerliche Beurteilung könnte jedoch Grunderwerbsteuerpflichten in erheblicher Höhe auslösen. In weiteren Schritten soll die DO Deutsche Office AG auf die alstria office REIT-AG verschmolzen oder die DO Deutsche Office AG sowie ihre Tochtergesellschaften in Kommanditgesellschaften umgewandelt werden. Die Umwandlungen werden zum Teil oder vollumfänglich zum steuerlichen Teilwert durchgeführt, so dass hierbei ein steuerpflichtiger Gewinn in Höhe des Unterschieds zwischen den Teilwerten der gehaltenen Wirtschaftsgüter und deren steuerlichen Buchwerten der Besteuerung unterliegt. Im Falle einer Verschmelzung der DO Deutsche Office AG auf die alstria office REIT-AG würde Grunderwerbsteuer im Hinblick auf die seitens der DO Deutsche Office AG selbst gehaltenen Immobilien anfallen. Es besteht zudem das geringe Risiko, dass durch die Umwandlungen ein Rechtsträgerwechsel im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes vorliegen könnte und demnach auch Grunderwerbsteuer ausgelöst werden könnte. Darüber hinaus würden Formwechsel der Tochterkapitalgesellschaften der DO Deutsche Office AG nach der Übernahme zu einer Besteuerung der stillen Reserven dieser Tochterkapitalgesellschaften führen. Die vorgenannten Transaktionen könnten mithin zu erheblichen Steuerverbindlichkeiten der Deutsche Office führen und demnach nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Office haben.

Neben den oben beschriebenen grunderwerbsteuerlichen Risiken könnten durch den Erwerb von Deutsche Office-Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots auf Seiten der alstria zudem erhebliche Grunderwerbsteuerpflichten auf der Ebene der Deutsche Office ausgelöst werden. Eine Einschätzung etwaiger grundsätzlicher Risiken einer Grunderwerbsteuerpflicht kann alstria gegenwärtig nicht oder nur unzureichend vornehmen. Die für eine solche Einschätzung erforderlichen Informationen sind nicht öffentlich zugänglich. Zudem sind die Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung noch nicht absehbar. alstria schätzt die Wahrscheinlichkeit eines Eintritts solcher Risiken allerdings als gering ein. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit, oder als Folge des Übernahmeangebots, eine wesentliche Grunderwerbsteuerpflichtung auf Ebene der Deutsche Office ausgelöst wird.

Dies und andere Faktoren können wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben und die wirtschaftlichen Ergebnisse der Übernahme negativ beeinflussen.

***Ein Erwerb von Deutsche Office-Aktien durch alstria office REIT-AG könnte zu einem Verlust eines Großteils der steuerlichen Verlust- und Zinsvorträge der Deutsche Office führen.***

Grundsätzlich sind laufende Verluste sowie nicht genutzte Verlust- und Zinsvorträge für Zwecke der deutschen Körperschaft- und Gewerbesteuer vollständig nicht mehr abziehbar, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als 50% des Grundkapitals oder der Stimmrechte an der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar an einen Erwerber oder diesem nahestehende Personen oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (*schädlicher Beteiligungserwerb*). Werden innerhalb von fünf Jahren mehr als 25% und bis zu 50% des Grundkapitals oder der Stimmrechte an der Gesellschaft übertragen oder liegt ein anderer schädlicher Beteiligungserwerb im vorgenannten Sinne vor, sind die nicht genutzten Verluste nur entsprechend der übertragenen Quote nicht mehr abziehbar. Unter bestimmten Voraussetzungen sind die Verluste trotz einer Übertragung der Beteiligung nutzbar. Dies gilt u.a. soweit die Verluste nicht die in Deutschland steuerpflichtigen stillen

Reserven übersteigen (*Stille-Reserven-Klausel*). alstria stellt das Übernahmeangebot unter die aufschiebende Bedingung der Annahmeerquote von mindestens 69,6% der Deutsche Office-Aktien. Daher würde im Falle des erfolgreichen Übernahmeangebots in jedem Fall mehr als 50% des Grundkapitals an der DO Deutsche Office AG übertragen werden. Es besteht daher das Risiko, dass etwaig bestehende Verluste sowie die Verlust- und Zinsvorträge der DO Deutsche Office AG entfallen und steuerlich nicht mehr genutzt werden können, soweit die Stille-Reserven-Klausel nicht zum Erhalt der Verluste sowie der Verlust- und Zinsvorträge führt.

Die Beschränkung der Nutzung der Verluste, Verlust- oder Zinsvorträge würde zur Versagung der Verrechnung mit zukünftigen steuerlichen Gewinnen und damit zu einer erhöhten Steuerlast führen und hätte daher nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria.

***Der Erwerb von Deutsche Office-Aktien durch alstria office REIT-AG könnte Auswirkungen auf die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen haben, was zu einer höheren Steuerlast führen könnte.***

Zinsaufwendungen für Fremdkapitalinstrumente sind unter bestimmten Voraussetzungen nach den Regelungen der sog. Zinsschranke nur beschränkt abziehbar. Danach ist der Nettozinsaufwand grundsätzlich nur in Höhe von 30% des für steuerliche Zwecke besonders berechneten EBITDA im Wirtschaftsjahr abzugsfähig, wobei Ausnahmen von dieser Regelung bestehen. Die Zinsaufwendungen sind u.a. grundsätzlich in voller Höhe abzugsfähig, wenn (i) der Betrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge übersteigt, weniger als drei Millionen Euro beträgt (*Kleinbetriebsklausel*), (ii) der Betrieb nicht oder nur anteilmäßig zu einem Konzern gehört (*Konzernklausel*) oder (iii) der Betrieb zu einem Konzern gehört und seine Eigenkapitalquote am Schluss des vorangegangenen Abschlussstichtages gleich hoch oder höher ist als die des Konzerns, sog. Eigenkapitalvergleich (*Escape-Klausel*). Die Konzernklausel und die *Escape-Klausel* sind allerdings nur anwendbar, wenn keine schädliche Gesellschafter-Fremdfinanzierung im Sinne des § 8a Abs. 2 und 3 Körperschaftsteuergesetz vorliegt. Nicht abzugsfähiger Zinsaufwand kann unter bestimmten Voraussetzungen in die folgenden Wirtschaftsjahre vorgetragen und in diesen nach Maßgabe der Zinsschranke abgezogen werden. Nicht ausgeschöpftes EBITDA-Volumen kann grundsätzlich in die folgenden fünf Wirtschaftsjahre vorgetragen werden. Ein derartiger Vortrag kann aufgrund bestimmter Maßnahmen, beispielsweise der Übernahme der DO Deutsche Office AG durch die alstria oder einer anderen Veränderung der Aktionärsstruktur, vollständig oder teilweise verloren gehen. Auf REIT-Aktiengesellschaften finden die dargestellten Beschränkungen indes grundsätzlich keine Anwendung.

Jedwede Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen hätte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria.

***Die Finanzierungsinstrumente der Deutsche Office oder sonstige Verträge der Deutsche Office könnten Bestimmungen enthalten, die im Zusammenhang oder in Folge des Übernahmeangebots ausgelöst werden und gegebenenfalls eine Refinanzierung der Finanzierungsinstrumente der Deutsche Office in erheblichem Umfang erforderlich machen bzw. zum Verlust von Vorteilen aus den sonstigen Verträgen führen könnten.***

*Change of Control*-Bestimmungen könnten in den Finanzierungsinstrumenten der Deutsche Office oder in anderen Verträgen der Deutsche Office enthalten sein, die für den Fall eines Kontrollwechsels, der mit der Durchführung des Übernahmeangebots einhergeht, Sondertilgungspflichten der betreffenden Schuldner aus der Deutsche Office oder Kündigungsrechte der Gläubiger gewähren.

Zudem könnten Finanzierungsinstrumente oder andere Verträge der Deutsche Office auch andere Kündigungsrechte vorsehen, die im Zusammenhang oder als eine Folge des Übernahmeangebots ausgelöst werden (zum Beispiel sog. *Cross-Default*-Bestimmungen, die es den Gläubigern erlauben, die Finanzierungsinstrumente der Deutsche Office zur Rückzahlung fällig zu stellen oder die Finanzierungsinstrumente der Deutsche Office bzw. sonstige Verträge der Deutsche Office zu kündigen, wenn andere Verbindlichkeiten der Deutsche Office bei Fälligkeit nicht bezahlt werden, vor ihrer vereinbarten Fälligkeit fällig gestellt werden oder der Gläubiger berechtigt ist, seine Forderungen fällig zu stellen).

In diesen Fällen kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Banken und andere Kreditgeber bestehende Finanzierungsinstrumente nach Vollzug dieses Übernahmeangebots beenden müssen oder wollen und aus diesen oder anderen Gründen die Kündigungsrechte ausüben. alstria hat für diesen Fall die wirtschaftlichen und rechtlichen Eckdaten einer Zwischenfinanzierung mit zwei arrangierenden und den Gesamtdarlehensbetrag unter dieser Zwischenfinanzierung zusagenden Banken vereinbart, die eine Rückzahlung dieser Finanzierungsinstrumente nebst sonstiger, damit in Zusammenhang stehender Kosten (einschließlich etwaiger Vorfälligkeitschäden und Auflösungskosten von Zinssicherungsinstrumenten) abdeckt. Die Bereitstellung der Mittel unter der Zwischenfinanzierung steht unter dem Vorbehalt der Einhaltung bestimmter, in dem zugrundeliegenden Mandatierungsschreiben aufgeführter Bedingungen.

Dies und andere Faktoren können wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben und die wirtschaftlichen Ergebnisse der Übernahme negativ beeinflussen.

***Die beabsichtigte Übernahme der DO Deutsche Office AG führt zu einer höheren Abhängigkeit von alstria von der Entwicklung des Immobilienmarkts im Raum Rhein-Ruhr und im Raum Rhein-Main.***

Aufgrund der Ähnlichkeit der Geschäftsmodelle von alstria und der Deutsche Office ist davon auszugehen, dass die in diesem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren auch im Falle einer erfolgreichen Übernahme der DO Deutsche Office AG durch alstria gelten. Insbesondere befindet sich der Großteil des Immobilienportfolios der Deutsche Office im Raum Rhein-Ruhr und im Raum Rhein-Main. Bei einem erfolgreichen Vollzug der beabsichtigten Übernahme der DO Deutsche Office AG und einer Integration des Portfolios der Deutsche Office in das Portfolio von alstria befänden sich bezogen auf die vermietbare Fläche ca. 27% des Gesamtportfolios im Raum Rhein-Ruhr und ca. 18% im Raum Rhein-Main. Die wirtschaftliche Entwicklung des zusammengeschlossenen Unternehmens wäre somit in erheblichem Umfang auch von der Entwicklung des Immobilienmarkts im Raum Rhein-Ruhr bzw. Rhein-Main abhängig. Negative Entwicklungen des Immobilienmarkts im Raum Rhein-Ruhr oder Rhein-Main könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Vor der Übernahme der DO Deutsche Office AG hatte alstria office REIT-AG keinen Zugang zu wesentlichen Dokumenten der Deutsche Office, die für die Bewertung der Deutsche Office wesentlich sind, so dass alstria somit möglicherweise wichtige Sachverhalte vorenthalten wurden.***

Vor der Ankündigung ihrer Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots hatte alstria office REIT-AG keinen Zugang zu wesentlichen Dokumenten der Deutsche Office (*Due Diligence*<sup>2</sup>). alstria office REIT-AG kann nicht ausschließen, dass für die Bewertung der Deutsche Office unentbehrliche Sachverhalte nicht öffentlich bekannt waren und somit bei der Bestimmung des Umtauschverhältnisses nicht berücksichtigt werden konnten. Sollten für die Bewertung der Deutsche Office wesentliche Sachverhalte bekannt werden, könnte dies neben anderen Faktoren wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben und zu einem wirtschaftlichen Nachteil der Übernahme führen.

**Risiken im Zusammenhang mit alstrias Geschäftstätigkeit**

***alstria kann die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht vereinnahmen.***

alstria nimmt Schätzungen der Mieterlöse, die sie aus den von ihr erworbenen Immobilien zu vereinnahmen plant, weitgehend auf Basis der Lage, der tatsächlichen oder geplanten Nutzung, des technischen Zustands und des Grundrisses der Immobilie sowie erwarteter makro- und mikroökonomischer wirtschaftlicher Entwicklungen vor. Sollte die Geschäftsleitung von alstria eine Fehleinschätzung der Attraktivität oder künftigen Attraktivität einer Immobilie oder ihres Standorts, ihrer Eigenschaften, der allgemeinen und lokalen Entwicklungen des Mietflächenbedarfs oder der Nachfrage nach entsprechendem Mietraum

---

<sup>2</sup> Unter "*Due Diligence*" versteht man die sorgfältige Analyse, Einschätzung und Bewertung der Zielimmobilie im Hinblick auf unter anderem ihre finanziellen, rechtlichen, steuerlichen oder umweltrechtlichen Risiken.

vornehmen, könnte es sich als schwierig erweisen, geeignete Mieter zu finden, die bereit sind, Flächen zu den von alstria geplanten Mietzinsen zu mieten. Sollte alstria gezwungen sein, den Mietzins für eine Immobilie zu senken, um geeignete Mieter zu gewinnen, oder sollte die Immobilie infolge der Unmöglichkeit, einen Mieter zu finden, über einen längeren Zeitraum ganz oder teilweise leer stehen oder die Gewährung erheblicher Anreize (z.B. mietfreie Zeiten) erfordern, könnte der Marktwert der Immobilie wesentlich sinken und dies könnte sich nachteilig auf die Umsatzerlöse und Vermögenswerte von alstria auswirken. Sollten geschätzte oder erwartete Mieterlöse nicht wie geplant vereinnahmt werden können, beispielsweise aufgrund von Änderungen in der Mieterstruktur oder fehlender Nachfrage im Immobilienmarkt für eine bestimmte Lage oder Nutzung, so könnte dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist Vermietungsrisiken ausgesetzt und unter Umständen nicht in der Lage, solvente Mieter zu finden und zu halten oder Mietverhältnisse zu günstigen Konditionen zu verlängern.***

Das Geschäftsmodell von alstria basiert auf ihrer Fähigkeit, ausreichende und zuverlässige Erträge aus Mietverhältnissen zu generieren. Dies kann durch eine Reihe von Faktoren beeinflusst werden, darunter die Solvenz derzeitiger und künftiger Mieter sowie die Fähigkeit, geeignete Mieter zu finden oder zu halten, die bereit sind, langfristige Mietverträge zu für alstria günstigen Konditionen abzuschließen. Die Fähigkeit von alstria, Immobilien zu günstigen Konditionen zu vermieten, ist auch vom Marktumfeld abhängig, d.h. von Angebot und Nachfrage im jeweiligen Immobilienmarkt, der Qualität, dem Grundriss und den Eigenschaften der Immobilien, der Entwicklung der Infrastruktur und den lokalen Bedingungen sowie der Energieeffizienz der Immobilien. Infolge der jüngsten Finanzkrise, die zu einem Angebotsüberhang geführt hat und Mietern damit eine stärkere Verhandlungsposition eröffnet, ist die derzeitige Marktsituation für Vermietungen von Büroimmobilien nach wie vor mieterfreundlich. Sollte alstria nicht in der Lage sein, laufende Mietverhältnisse fortzuführen oder ablaufende Mietverhältnisse jeweils zu günstigen Konditionen zu verlängern und geeignete solvente Mieter zu finden und zu halten, die bereit sind, langfristige Mietverträge zu den erwarteten Mietzinsen abzuschließen, ohne dass wesentliche Leerstandszeiträume entstehen, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von alstria auswirken. Darüber hinaus kann sich die Bonität eines Mieters kurz- oder mittelfristig ändern und das Risiko bergen, dass der Mieter zahlungsunfähig wird oder anderweitig nicht in der Lage ist, seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis zu erfüllen. Alle der genannten Faktoren könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Die im Großteil der Mietverträge von alstria vorgesehenen Wertsicherungsklauseln können sich nachteilig auf die Mieterlöse auswirken.***

Der Großteil der Mietverträge von alstria enthält eine Klausel, die die Höhe der Mietzinszahlungen ganz oder teilweise an einen Referenzindex koppelt, üblicherweise den Verbraucherpreisindex für Deutschland. Mietzinsanpassungen im Rahmen der Mietverträge von alstria werden in der Regel nur bei Überschreiten bestimmter Schwellenwerte ausgelöst. Im Einklang mit geltendem deutschen Recht sehen diese Klauseln je nach Entwicklung des jeweiligen Index nicht nur Anpassungen nach oben, sondern auch nach unten vor. Infolgedessen ist eine Erhöhung der Mieterträge aus solchen Mietverträgen während ihrer Laufzeit an künftige Inflationsraten und das Überschreiten der jeweiligen Indexschwellenwerte gekoppelt, und bei fallenden Verbraucherpreisen können auch die Mieterträge sinken. Falls der jeweilige Index über einen längeren Zeitraum langsam ansteigt, so dass der jeweilige Schwellenwert für eine Mietzinsanpassung erst nach einem solchen längeren Zeitraum überschritten wird, bleibt der jeweilige Mietzins für diese Dauer des Mietverhältnisses gleich, während sich die alstria entstehenden Kosten für die Instandhaltung der Immobilie aufgrund einer Reihe möglicher Faktoren erhöhen können. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn ein Mietvertrag keine Wertsicherungsklausel oder gleichwertige Anpassungsklausel vorsieht (was zum 30. Juni 2015 bei einer nur geringen Zahl der Verträge von alstria der Fall ist), so dass der jeweilige Mietzins für die Dauer des Mietverhältnisses gleich bleibt, während sich die für alstria entstehenden Kosten für die Instandhaltung der Immobilie erhöhen können.

Alle vorstehend beschriebenen Faktoren können zu einem Rückgang der tatsächlich erwirtschafteten Erträge führen und sich wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria auswirken.

***alstria kann sich ungeplanten Leerständen ihrer Immobilien gegenübersehen.***

alstria kann sich unerwarteten Leerständen gegenübersehen, wenn bestehende Mieter ihre Mietverhältnisse nicht verlängern und diese Mieter nicht durch neue Mieter ersetzt werden können. So können beispielsweise ein konjunktureller Abschwung oder ein negatives Marktumfeld eine unmittelbare Wirkung auf die Nachfrage nach Büroimmobilien und damit auch auf die Leerstandsrate innerhalb des Immobilienportfolios von alstria haben. Auch ist alstria insbesondere Eigentümerin bestimmter Flächen, die von der öffentlichen Hand genutzt werden und speziell an deren jeweilige Anforderungen angepasst sind. Nach Ablauf der zugrunde liegenden Mietverträge könnten solche Flächen sanierungsbedürftig sein, um jeweils aktuellen Standards und Markterwartungen zu entsprechen. Jede erforderliche Sanierung kann längerfristige Leerstände der betroffenen Immobilien bedingen, insbesondere wenn sich diese als zeitaufwändiger erweist als erwartet. Zudem erfordern solche Sanierungen / Grundrissanpassungen weitere Investitionen.

Dies könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Ein Reputationsverlust auf Seiten von alstria und unzureichende Kundenzufriedenheit könnten die Nachfrage nach den Büroeinheiten der alstria vermindern und es alstria erschweren, Kapital zu attraktiven Konditionen aufzunehmen.***

Wenn alstria ihren guten Ruf und einen hohen Kundenservice nicht erhält, könnten die Kundenzufriedenheit und die Nachfrage nach ihren Dienstleistungen und Immobilien sinken. Insbesondere könnte es eine Schädigung ihrer Reputation der alstria schwerer machen, ihre Einheiten zu vermieten, die Mietzahlungen rechtzeitig zu erhalten, und Mieter weiter zu binden. Ein Reputationsverlust könnte die Fähigkeit von alstria einschränken, bestehende Kunden zu halten und Neukunden zu gewinnen. Außerdem könnte es dies der alstria erschweren, Kapital zu günstigen Bedingungen oder überhaupt aufzunehmen.

Dies könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Die geringe Diversifikation der Mieterstruktur von alstria und die Konzentration ihrer Immobilienanlagen auf wenige Hauptmieter könnten bestehende Risiken verschärfen.***

Zum 30. Juni 2015 erzielte alstria ca. 65% ihrer Vertragsmiete mit ihren zehn Hauptmietern. Infolge dieser Konzentration könnten sich negative konjunkturelle oder andere Entwicklungen mit Auswirkungen auf die Fähigkeit der Hauptmieter von alstria zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus bestehenden Mietverträgen oder auf ihre Bereitschaft zur Verlängerung abgelaufener Mietverträge wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Ferner kann alstria infolge ihrer Abhängigkeit von bestimmten Hauptmietern in einer schlechteren Position für die Neuverhandlung ablaufender Mietverhältnisse sein. Infolgedessen ist alstria möglicherweise nicht in der Lage, laufende Mietverhältnisse mit Hauptmietern zu für alstria günstigen Bedingungen zu verlängern, was wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben könnte.

***Die Konzentration eines Großteils des Immobilienportfolios von alstria in der Stadt Hamburg kann bestehende Risiken verstärken.***

Gemessen an der vermietbaren Fläche befindet sich ca. 34% des Portfolios von alstria in der Stadt Hamburg. Infolge dieser Konzentration könnten sich negative konjunkturelle, politische oder andere Entwicklungen oder Ereignisse, unter anderem Naturkatastrophen, die die Stadt oder die Region Hamburg betreffen, wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria auswirken.

***Die Begrenzung des Immobilienportfolios von alstria auf bestimmte Regionen innerhalb Deutschlands führt zu einer Abhängigkeit von regionalen Marktentwicklungen und zu Expansionsrisiken.***

alstria hält ein geographisch diversifiziertes Immobilienportfolio mit Schwerpunkt in Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Baden-Württemberg und Hessen. Aufgrund der Konzentration auf bestimmte Regionen besteht eine Abhängigkeit von der Entwicklung der Immobilienmärkte in diesen Regionen. Aufgrund ihrer regionalen Spezialisierung könnten der Gesellschaft Expansionsrisiken entstehen, wenn sie in andere Regionen in Deutschland investiert. Hierzu gehört beispielsweise das Risiko, dass Immobilienneuerwerbungen aufgrund ihrer geographischen Lage nicht von den bestehenden Standorten der Abteilung Immobilienverwaltung aus bedient werden können und somit eine kostenintensive Entwicklung weiterer Abteilungen erforderlich werden könnte.

Die geographische Konzentration von alstria auf individuelle Regionen in Deutschland und die damit verbundenen Risiken könnten daher wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria können höhere als die erwarteten Instandhaltungskosten für Immobilien oder unerwartete Betriebsaufwendungen entstehen.***

Mietflächen müssen in geeignetem Zustand instandgehalten werden, um Einrichtungsgegenstände in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten, die Bestimmungen der zugrunde liegenden Mietverträge zu erfüllen und kontinuierlich Erträge erwirtschaften zu können. alstria kann Instandhaltungskosten weitgehend nicht auf ihre Mieter umlegen, da solche Kosten nach deutschem Recht in der Regel vorrangig vom Eigentümer der Immobilie zu tragen sind. Sollten die tatsächlichen Instandhaltungskosten die Schätzungen von alstria überschreiten oder sollte alstria aufgrund rechtlicher oder vertraglicher Beschränkungen keine Mietzinserhöhungen vornehmen können, so kann sich dies nachteilig auf den von der betroffenen Immobilie erwirtschafteten Gewinn auswirken, was eine nachteilige Auswirkung auf die Ertragslage von alstria haben kann. Darüber hinaus könnte im Falle, dass alstria notwendige Instandhaltungsarbeiten unterlässt, mieterseits ein Anspruch auf Aussetzung oder Minderung der Miete oder sogar ein Kündigungsrecht in Bezug auf bestehende Mietverträge ausgelöst werden, was sich nachteilig auf die Mieteinnahmen und den Vermögenswert der betroffenen Immobilien auswirken könnte. Alle der genannten Faktoren könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

Des Weiteren wird der Großteil der Betriebskosten einer Immobilie nach den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrags üblicherweise auf den Mieter umgelegt. Ein Mieter ist jedoch nur verpflichtet, diejenigen Betriebskosten zu tragen, die nach den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrags auf ihn umgelegt wurden. Im Falle, dass bestimmte Betriebskosten entweder versehentlich nicht nach den Bestimmungen der Mietverträge von alstria auf den Mieter umgelegt wurden oder erst nach Abschluss des Mietvertrags entstehen, z.B. von den Immobilieneigentümern zu tragende neue öffentliche Lasten, ist der Mieter nicht verpflichtet, diese Kosten zu tragen oder zu erstatten, was zu einer finanziellen Belastung von alstria führt.

Höhere Instandhaltungs- oder Betriebskosten können sich für alstria auch aus der Neuverhandlung bestehender oder auslaufender Mietverträge ergeben, insbesondere wenn Mieter aufgrund bestehender oder künftiger Schwankungen von Angebot und Nachfrage in einer verhältnismäßig starken Verhandlungsposition sind. Derzeitige oder künftige Mieter können verlangen, dass alstria als Vermieter einen höheren Anteil an den Instandhaltungs- und Betriebskosten übernimmt als in der Vergangenheit. Infolgedessen könnten sich die Betriebskosten von alstria erhöhen.

Der Eintritt eines dieser Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria können unerwartete oder höhere als die erwarteten Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung von Immobilien entstehen.***

Aufgrund des Alterungsprozesses von Gebäuden, des technologischen Wandels, veränderter Markterwartungen oder von den Anforderungen des Vormieters abweichenden spezifischen Mieteranforderungen könnte alstria gezwungen sein, bestimmte ihrer Immobilien aufgrund rechtlicher Anforderungen, insbesondere neuer Umweltvorschriften, umfassender zu sanieren als erwartet. Darüber hinaus hält alstria bestimmte Immobilien in ihrem Bestand, die von der öffentlichen Hand genutzt werden und an deren spezifischen Nutzungsanforderungen angepasst wurden. Nach Ablauf der zugrunde liegenden Mietverträge könnten solche Flächen sanierungsbedürftig sein, um jeweils aktuellen Standards und Markterwartungen zu entsprechen. alstria könnte im Zusammenhang mit der Verlängerung von Mietverhältnissen auch die Kosten für mieterseitige Sanierungsverlangen zu tragen haben, wenn die Mieter aufgrund des Marktumfelds wie derzeit in einer stärkeren Verhandlungsposition sind.

Ferner führt alstria regelmäßig große Sanierungsprojekte durch. Solche Sanierungsprojekte sind mit einer Reihe von Risiken verbunden, beispielsweise dem Risiko der fristgerechten Fertigstellung, Budget- und Baurisiken.

Sollten die tatsächlichen Sanierungskosten oder der für die Sanierungsarbeiten erforderliche Zeitraum die Schätzungen von alstria überschreiten, so könnte sich dies nachteilig auf die von alstria mit der betreffenden Immobilie erwirtschafteten Erträge und Gewinne auswirken.

Alle der genannten Faktoren könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist von einer beschränkten Zahl von Geschäftsleitungsmitgliedern in Schlüsselpositionen sowie qualifizierten Mitarbeitern abhängig.***

Der Erfolg von alstria ist von den Tätigkeiten und dem Know-how ihrer Geschäftsleitungsmitglieder abhängig. Falls alstria nicht in der Lage ist, die Geschäftsleitungsmitglieder in Schlüsselpositionen zu halten, könnte dies einen erheblichen Verlust von Know-how nach sich ziehen und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

Darüber hinaus muss alstria für ausreichend qualifiziertes Personal in einem ausgewogenen Arbeitsumfeld Sorge tragen, Mitarbeiterkompetenzen erschließen und fördern und Mitarbeitern angemessene Vergütungen und Nebenleistungen gewähren, um unerwünschte Fluktuation zu vermeiden. Sollte alstria neben anderen eine der vorstehenden Anforderungen nicht erfüllen, so könnte sich dies nachteilig auf die Mitarbeiterstruktur auswirken, was wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben könnte.

***alstria ist möglicherweise nicht ausreichend gegen Verluste und Schäden in Bezug auf ihr Immobilienportfolio geschützt.***

Die von alstria abgeschlossenen Versicherungen (unter anderem Elementarschaden-, Betriebsstörungs- und Haftpflichtversicherung) sehen Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen sowohl der Höhe nach als auch in Bezug auf den einzelnen Schadensfall vor. Es kann keine Gewähr dafür abgegeben werden, dass die Einschätzung von alstria, dass ausreichender Versicherungsschutz gegen Schadensereignisse besteht, zutreffend ist. Infolge von Überschwemmung, Feuer, Sturm und ähnlichen Naturkatastrophen sowie terroristischen Angriffen oder anderen Ereignissen können Schäden an einer Immobilie eintreten, die nicht durch Versicherungsschutz gedeckt sind, wodurch alstria erhebliche Kosten im Zusammenhang mit den Sanierungs- und Reparaturarbeiten entstehen können. Auch könnten erhebliche Kosten entstehen, wenn Mieter infolge solcher Ereignisse ihre Mietverträge kündigen oder vereinbarte Mietzinszahlungen ganz oder teilweise einbehalten. Des Weiteren können Versicherungsgesellschaften insolvent werden, was sich nachteilig auf den Wert der von alstria mit solchen Versicherungsgesellschaften abgeschlossenen Versicherungsverträge auswirken kann. Sollte alstria ein Schaden oder eine Verbindlichkeit entstehen, gegen

den oder die sie nicht oder nicht ausreichend versichert ist, so könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit, ihre Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie ihre Finanz- oder Ertragslage haben.

***alstria ist Risiken im Zusammenhang mit der mangelnden baulichen Qualität ihrer Immobilien, z.B. Statikmängeln, ausgesetzt, was Sanierungs- oder umfassende Baumaßnahmen nach sich ziehen kann.***

Trotz der von alstria bei Immobilienneuerwerbungen üblicherweise durchgeführten *Due Diligence*-Prüfung ist es möglich, dass alstria oder ihre Berater oder Gutachter zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Immobilie die bauliche Qualität (z.B. Statikmängel) fehleinschätzen oder fehleingeschätzt haben. Infolgedessen können die Immobilien von alstria bauliche Mängel aufweisen, die Sanierungs- oder umfassende Baumaßnahmen nach sich ziehen. Der Eintritt eines dieser Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Im Rahmen ihres Geschäftsbetriebes macht alstria umfassend Gebrauch von IT-Systemen. Ausfälle dieser IT-Systeme könnten zu Störungen oder Unterbrechungen des Geschäftsbetriebs führen.***

Die Informationstechnologiesysteme von alstria sind im Rahmen ihrer Geschäftsoptimierungsstrategie von wesentlicher Bedeutung. Ein Verlust von Daten oder der längerfristige Ausfall der von alstria genutzten IT-Systeme könnte zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Implementierung neuer Softwareanwendungen nachteilig auf die Funktionalität der IT-Systeme von alstria auswirken könnte. Es kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass die von alstria eingesetzten Sicherungsmaßnahmen umgangen werden können. Schließlich können auch Datenverluste aufgrund von Feuer oder ähnlichen Schadensereignissen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Eintritt der vorstehend beschriebenen Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur.***

Die Organisationsstruktur der alstria unterstützt die strategischen und operativen Ziele der alstria. Eine ineffiziente Organisationsstruktur kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Der Eintritt des vorstehend beschriebenen Risikos könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Die Verwendung von Standardverträgen anstelle von Einzelverträgen durch alstria kann Risiken vervielfachen.***

alstria unterhält rechtliche Beziehungen mit einer großen Zahl von Personen, insbesondere Mitarbeitern und Käufern sowie Mietern. In diesem Zusammenhang verwendet alstria auch standardisierte Vertragsbedingungen sowie Allgemeine Geschäftsbedingungen. Sollten diese Bestimmungen enthalten, die für alstria nachteilig sind, oder sollten bestimmte Klauseln darin unwirksam sein und insoweit durch für alstria ungünstige gesetzliche Bestimmungen ersetzt werden, so wirkt sich diese Vertragsstandardisierung auf eine große Anzahl von standardisierten Dokumenten oder Verträgen aus. Standardbestimmungen sind in der Regel unwirksam, wenn sie nicht eindeutig und transparent sind oder wenn sie unverhältnismäßig sind und die andere Partei unangemessen benachteiligen. Risiken aus der Verwendung solcher standardisierter Vertragsbestimmungen lassen sich nicht vollständig umgehen, da der Rechtsrahmen häufig Änderungen erfährt, insbesondere durch die Rechtsprechung zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Auch bei Verträgen, die unter Zurateziehung von Rechtsberatern erstellt wurden, können Schwierigkeiten dieser Art aufgrund späterer Änderungen des Rechtsrahmens, insbesondere durch Rechtsprechung, weder von vornherein noch künftig umgangen werden. Die daraus entstehenden rechtlichen Nachteile sind für alstria somit nicht



vermeidbar. Dies kann wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist Kontrahenten(ausfall)risiken ausgesetzt.***

alstria ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte ihre Verpflichtungen aus den mit ihr abgeschlossenen Vereinbarungen nicht erfüllen. Solche Dritte sind hier unter anderem Mieter, Kontrahenten von Handelsgeschäften und Finanzinstitute. Diese Kontrahenten erfüllen aufgrund von Liquiditätsmangel, Betriebsausfall, Insolvenz oder aus sonstigen Gründen ihre Verpflichtungen gegenüber alstria möglicherweise nicht. Das Kontrahentenausfallrisiko wird seit der jüngsten Finanzkrise verstärkt relevant. Die Marktbedingungen haben bei einer Reihe namhafter Unternehmen und Finanzinstituten zur Insolvenz oder zu Zusammenschlüssen in notleidenden Situationen geführt. Jeder der alstria entstehende erhebliche Verlust kann wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist Risiken aufgrund von terroristischen Angriffen ausgesetzt.***

Bestimmte Immobilien im Bestand von alstria sind überdurchschnittlich gefährdet, Ziel eines terroristischen Angriffs zu werden. So werden beispielsweise bestimmte an die Stadt Hamburg vermietete Flächen für Zwecke wie Finanz-, Justiz- und Innenbehörden genutzt. Werden Immobilien aufgrund von terroristischen Angriffen zerstört oder beschädigt, können Mieter für die Dauer der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Immobilie die Zahlung des vereinbarten Mietzinses ganz oder teilweise aussetzen oder ihre Mietverträge kündigen. Physische Beschädigungen oder Geschäftsunterbrechungen und daraus entstehende Mietausfälle sowie Reputationsverlust aufgrund von terroristischen Angriffen gegen die Immobilien von alstria könnten zu Verlusten führen, die ganz oder teilweise nicht durch die Versicherungen von alstria gedeckt sind. Solche Verluste könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

**Risiken im Zusammenhang mit der Anlage in und der Veräußerung von Immobilien**

***alstria ist Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Immobilien ausgesetzt, unter anderem dem Risiko der Nichtdurchführung eines beabsichtigten Erwerbs, dem Risiko einer nicht vollständigen oder nicht vollumfänglichen Offenlegung der mit den Immobilien verbundenen Risiken und Verbindlichkeiten im Rahmen der durchgeführten Due Diligence-Prüfung oder mit der Bewertungsmethode zur Bewertung der Immobilie verbundenen/einhergehenden Risiken.***

Jeder Erwerb von Immobilien ist mit bestimmten Unsicherheiten und Risiken verbunden, einschließlich des Risikos, dass der Erwerb trotz erheblichen zeitlichen Aufwands und der Aufwendung beträchtlicher finanzieller Ressourcen und Kapazitäten der Geschäftsleitung seitens alstria nicht zum Abschluss gebracht wird. Nur ein geringer Prozentsatz der von alstria für Investitionszwecke in Betracht gezogenen Immobilien werden von alstria letztendlich tatsächlich erworben. Entsprechend werden Vermögensgegenstände, die alstria gegenwärtig als Erwerbsziele in Betracht zieht, unter Umständen überhaupt nicht bzw. nicht in dem Umfang oder nicht für die Gegenleistung erworben, der/die von der Geschäftsleitung gegenwärtig vorgesehen ist, was zu Ineffizienzen aufgrund verschwendeter Ressourcen führen kann.

Darüber hinaus besteht keine Gewähr, dass die von alstria für Immobilien, deren Erwerb sie in Erwägung zieht, durchgeführte Due Diligence-Prüfung die mit diesen Immobilien verbundenen Risiken und Verbindlichkeiten vollständig oder vollumfänglich offenlegt. Obwohl alstria von den Verkäufern von Immobilienvermögen in der Regel Gewährleistungserklärungen in Bezug auf bestimmte rechtliche und sachliche Aspekte einholt, decken diese Gewährleistungen unter Umständen nicht sämtliche der Problemfelder ab, die nach einem Kauf entstehen können, oder entschädigen alstria nicht vollständig für den Wertverlust der Immobilie oder einen sonstigen Verlust. Desgleichen kann es aus verschiedenen Gründen, einschließlich der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers oder des Ablaufs dieser Gewährleistungen, schwierig oder unmöglich werden, diese Gewährleistungen gegen den Verkäufer durchzusetzen.

Bei der Bewertung von Immobilien ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen, und es besteht keine Gewähr, dass die Bewertungsmethoden verlässlich sind. Darüber hinaus sind einige der im Rahmen der Bewertungen angewendeten Kriterien naturgemäß subjektiv und können von anderen Personen unterschiedlich beurteilt werden. alstria stützt sich unter Umständen auf Bewertungsmethoden oder -kriterien, die eine Fehleinschätzung des Werts einer Immobilie zur Folge haben. Darüber hinaus können den Anlageentscheidungen von alstria zugrundeliegende Gutachten und die Annahmen der Geschäftsleitung fehlerhaft sein. Fehleinschätzungen der Bewertungsfaktoren können zu einer unzutreffenden Analyse durch alstria im Hinblick auf eine Anlageentscheidung führen.

Wenn und sobald alstria den Verkauf von Immobilienvermögen in Betracht zieht oder beschließt, geht sie entsprechende Risiken ein. Insbesondere wird alstria in der Regel dazu verpflichtet sein, gegenüber einem möglichen Käufer Gewährleistungserklärungen zu sachlichen und rechtlichen Aspekten im Zusammenhang mit der verkauften Immobilie abzugeben. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich die Geschäftsleitung von alstria eines von einer bestimmten Zusicherung und Gewährleistung im Kaufvertrag abgedeckten Risikos nicht bewusst ist. Infolgedessen besteht grundsätzlich das Risiko, dass ein potenzieller Käufer die Verletzung einer Gewährleistung gegen alstria als Verkäuferin geltend macht.

Sämtliche der vorstehend beschriebenen Faktoren könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Erhöhte steuerrechtliche Risiken im Rahmen des Erwerbs von Immobilienportfolien könnten sich ergeben, wenn direkt oder indirekt mindestens 95% der Anteile an Immobiliengesellschaften mit Portfolien erworben werden. In diesem Falle fällt Grunderwerbsteuer für die mit den Gesellschaften erworbenen Portfolien an.***

Nach einer Gesetzesänderung zur Grunderwerbsteuer wurde der Kauf von Immobilienportfolien ohne Auslösen der Grunderwerbsteuer (GrESt) erheblich erschwert. Jeder Kauf von mindestens 95% an einem Unternehmen mit deutschem Grundbesitz unterfällt nach dem GrEStG der GrESt. Vor dem 6. Juni 2013 war dies noch anders und die GrESt konnte durch eine Aktientransaktion dadurch vermieden werden, dass lediglich 94,9% der Aktien eines grundbesitzenden Unternehmens und bis zu 94,9% der Aktien einer Zwischengesellschaft, die die übrigen 5,1% des grundbesitzenden Unternehmens hielt, erworben wurden. Auf diesem Wege hielt der Erwerber praktisch alle Aktien eines grundbesitzenden Unternehmens, ohne der GrESt zu unterliegen.

Mit Beschluss vom 6. Juni 2013 wurde das Amtshilferichtlinie- Umsetzungsgesetz zur Umsetzung der EU-Amtshilferichtlinie vom deutschen Bundestag beschlossen. Danach wird die GrESt auch dann ausgelöst, wenn eine Akquisition oder Transaktion dazu führt, dass ein Unternehmen eine wirtschaftliche Beteiligung von mindestens 95% an einem Unternehmen hält, welches eine deutsche Immobilie besitzt, ungeachtet dessen, ob es diese (teilweise) direkt oder (teilweise) indirekt besitzt. Die wirtschaftliche Beteiligung entspricht der Summe der direkten oder indirekten Beteiligungen am Kapital oder Vermögen des betreffenden Unternehmens als dem effektiven Gesamteigentum unter Berücksichtigung direkter und indirekter Beteiligungen (effektives Eigentum).

Nach der neuen Gesetzeslage wird GrESt generell nur dann nicht ausgelöst, wenn die direkten und indirekten Anteile der Gesellschaft an der neu erworbenen Immobilienholding insgesamt unter 95% liegen. Um Immobilien-Holdingeinheiten steuerneutral zu kaufen, muss sich alstria folgerichtig gegebenenfalls mit einem oder mehreren Dritten zusammenschließen, die mehr als 5% an der Einheit erwerben (vgl. oben Abschnitt "*Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot betreffend die DO Deutsche Office AG – Der Erwerb von Deutsche Office-Aktien im Zusammenhang mit oder als Folge des Übernahmeangebots könnte Grunderwerbsteuerpflichten und Ertragsteuerpflichten in erheblicher Höhe auslösen*" des Prospekts). Die Komplexität der Transaktion kann hierdurch erhöht werden und stärkere Minderheitenrechte der Partner können die Folge sein. Die Kosten der Transaktion und der zukünftige Verwaltungsaufwand für die neu erworbene Einheit werden als Folge ebenfalls regelmäßig ansteigen.

***alstria ist Risiken im Zusammenhang mit der Illiquidität ihres Anlageportfolios ausgesetzt.***

alstria investiert hauptsächlich in Immobilien, für die ein Markt mit begrenzter Liquidität besteht. Sollte alstria gezwungen sein, Teile ihres Immobilienportfolios zu veräußern, insbesondere im Falle, dass dies aus irgendeinem Grund, beispielsweise um Barmittel zur Unterstützung ihres Geschäftsbetriebs aufzubringen, kurzfristig erfolgen muss, besteht keine Gewähr, dass alstria in der Lage wäre, einen Teil ihres Portfolios zu günstigen Konditionen oder überhaupt zu verkaufen. Die allgemeine Fähigkeit zum Verkauf von Teilen des Immobilienportfolios der Gesellschaft hängt von den Anlagemärkten ab, denen es an Liquidität mangeln kann. Im Falle eines Zwangsverkaufs käme es voraussichtlich zu einer erheblichen Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert einer Immobilie oder eines Immobilienportfolios und dem Preis, den alstria im Falle des Verkaufs dieser Immobilie oder dieses Portfolios zu erzielen imstande wäre, und es besteht keine Gewähr, dass der so erzielte Preis auch nur den Buchwert der verkauften Immobilie decken würde. Ein solcher Fehlbetrag könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist Risiken im Zusammenhang mit einem Zwangsverkauf von Teilen ihres Anlageportfolios ausgesetzt, unter anderem dem Risiko einer erheblichen Abweichung zwischen dem Marktwert der Immobilie und dem vereinbarten Kaufpreis.***

Sollte alstria gezwungen sein, Teile ihres Immobilienportfolios zu veräußern, besteht jedoch keine Gewähr, dass sie imstande wäre, ausnahmslos günstige Konditionen zu vereinbaren. Somit besteht ein Risiko, dass alstria gezwungen sein wird, im Rahmen solcher Kaufverträge bestimmte Verpflichtungen einzugehen, die alstria zusätzliche Kosten verursachen, was einem geringeren Kaufpreis gleichkommt. Ein solcher Fehlbetrag könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben. Sollten sich Immobilienverkäufe als nachteilig für bestimmte Mieter erweisen, hätte ein Verkauf von Teilen des Immobilienportfolios von alstria darüber hinaus einen Reputationsverlust bei den Mietern zur Folge.

***alstria ist möglicherweise für einen Zeitraum von mehreren Jahren nach dem Verkauf von Immobilien dem Risiko von Haftungsansprüchen ausgesetzt.***

alstria hat gegenüber den Erwerbern im Rahmen der betreffenden Immobilienkaufverträge hinsichtlich der Art und des Zustands der verkauften Immobilie bestimmte Zusicherungen und Gewährleistungen abgegeben (einschließlich Erklärungen mit Nichtwissen). Die Verpflichtungen aus solchen Zusicherungen und Gewährleistungen gelten für gewöhnlich mehrere Jahre nach dem Verkauf fort. Insbesondere kann alstria Haftungsansprüchen von Erwerbern ausgesetzt sein, die geltend machen, dass bestimmte Erklärungen von alstria unrichtig gewesen seien oder alstria ihre Verpflichtungen aus dem Immobilienkaufvertrag nicht erfüllt habe. Dies könnte Rechtsstreitigkeiten oder Gerichtsverfahren mit den Erwerbern zur Folge haben, als deren Ergebnis alstria zur Leistung von Zahlungen an diese Erwerber verpflichtet sein kann. Soweit alstria Zusicherungen und Gewährleistungen gegenüber Dritten im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten abgegeben hat und alstria für diese Zusicherungen und Gewährleistungen haftbar gemacht wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass alstria nicht in der Lage sein wird, Rückgriff auf die Auftragnehmer von alstria zu nehmen.

Rechtsstreitigkeiten und Verpflichtungen aus Haftungsansprüchen könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria hat in Bieterverfahren Immobilien der öffentlichen Hand erworben, die nach geltenden gesetzlichen Standards als nicht vorschriftsgemäß eingestuft werden könnten.***

alstria hat bestimmte Immobilien in ihrem Bestand im Rahmen von Bieterverfahren von Behörden erworben. Der Verkauf von Grundstücken und Gebäuden durch Behörden hat in Übereinstimmung mit europäischen Vorschriften für staatliche Beihilfen zu erfolgen. Diese Vorschriften zielen darauf ab, unerlaubte staatliche Beihilfen zu verhindern. Falls eine Transaktion nicht in Übereinstimmung mit den europäischen Vorschriften

für staatliche Beihilfen erfolgt, könnte die durchgeführte Transaktion als nichtig und unwirksam eingestuft werden. Die Einzelheiten der Bieterverfahren werden von den betreffenden Verkäufern nicht gegenüber alstria offengelegt. Die Geschäftsleitung von alstria hat keine Kenntnis von einer etwa geltend gemachten Nichteinhaltung dieser Vorschriften. Sollte ein Gericht feststellen, dass das Bieterverfahren für diesen Erwerb durch alstria nach geltenden gesetzlichen Standards nicht vorschriftsgemäß erfolgte und die zugrundeliegenden Verträge nichtig sind, wäre alstria gegen Rückzahlung des für diese Immobilien entrichteten Kaufpreises zur Rückübertragung der betreffenden Immobilien an den Verkäufer verpflichtet. Dies könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

## **Finanzierungsrisiken**

***Die mangelnde Verfügbarkeit von Fremdkapital oder einer Refinanzierung zu attraktiven Konditionen infolge des aktuellen oder zukünftigen Marktumfelds kann die Fähigkeit von alstria zur Umsetzung ihres Geschäftsplans beeinträchtigen.***

In der Vergangenheit hat alstria zur Refinanzierung ihrer bestehenden Finanzverbindlichkeiten sowie zur Finanzierung ihrer Akquisitionen Fremdkapital in Form von Krediten aufgenommen, und alstria beabsichtigt, in Zukunft weiter so zu verfahren. Ihre Fähigkeit zur Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten durch Aufnahme neuen Fremdkapitals oder Erweiterung bestehender Kredite könnte durch die Verschuldungsquote von alstria zum jeweiligen Zeitpunkt eingeschränkt sein. Die bestehende Verschuldung von alstria könnte dazu führen, dass Banken die Vergabe neuer Kredite verweigern, Kredite nur zu ungünstigeren finanziellen Konditionen an alstria vergeben oder eine Erweiterung bestehender Kreditlinien verweigern bzw. eine solche Erweiterung nur zu ungünstigeren Konditionen gewähren. Darüber hinaus ist der Zugang von alstria zu frischem Kapital oder zusätzlichen Mitteln aus bestehenden Krediten abhängig von der Fähigkeit und Bereitschaft von Finanzinstituten, diese Kredite zu vertretbaren wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Wenn die Kapital- und Kreditmärkte beispielsweise von extremen Volatilitäten und Verwerfungen geprägt sind, wie 2008 geschehen, kann die Verfügbarkeit von Liquidität und Krediten eingeschränkt sein.

Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, bestehende Finanzierungen aufrechtzuerhalten oder durch Finanzierungen zu gleichermaßen günstigen Konditionen zu ersetzen, könnte sie ferner gezwungen sein, Immobilien zu ungünstigen Konditionen zu verkaufen, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können, obwohl die Strategie von alstria vorsieht, diese Immobilien weiter zu halten oder der ausgewiesene beizulegende Zeitwert dieser Immobilien sogar über dem Marktpreis liegt, zu dem der Kauf seinerzeit abgeschlossen werden konnte.

alstria stützt sich gegenwärtig in erheblichem Umfang auf Fremdkapitalfinanzierung und beabsichtigt auch in Zukunft, den Kauf von Immobilien anteilig mit Fremdkapital zu finanzieren. Infolgedessen ist alstria von der Bereitschaft von Finanzinstituten abhängig, alstria jeweils zu vorteilhaften Konditionen, unter anderem im Hinblick auf die Besicherungsanforderungen, neue Kredite zu gewähren und ihre bestehenden Kreditlinien zu verlängern. Die allgemeinen Bedingungen für die Immobilienfinanzierung sind ständigen Veränderungen unterworfen. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsoptionen hängt von einer Vielzahl variabler Faktoren ab, von denen viele außerhalb des Einflussbereichs von alstria liegen. Zu diesen Faktoren gehören Zinssätze, der Finanzierungsbetrag, allgemeine steuerliche Bedingungen und die Einschätzung des Werts und der Einbringlichkeit der zur Besicherung der Kredite heranzuziehenden Immobilien durch die Finanzinstitute bzw. deren Einschätzung des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds. Insbesondere ein bedeutender Anstieg der Zinssätze hätte höhere Kosten zur Folge und könnte sich in einer Verknappung der zur Finanzierung von Immobilienakquisitionen und -projekten zur Verfügung stehenden Kredite niederschlagen. Sollte alstria nicht in der Lage sein, Fremdkapital aufzunehmen oder sich zu refinanzieren, und zwar jeweils zu attraktiven Konditionen, könnte dies alstria an der Umsetzung ihres Geschäftsplans hindern oder ihr höhere Finanzierungskosten verursachen. Diese Faktoren könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Da alstria zur Finanzierung des Erwerbs, der Instandhaltung und der Sanierung ihrer Immobilien teilweise externe Fremdkapitalfinanzierungen mit variabler Verzinsung in Anspruch nimmt, ist sie Zinsrisiken ausgesetzt.***

Die Zinssätze für Kredite sind gegenwärtig auf einem vergleichsweise niedrigen Stand. alstria kann zur Finanzierung des Erwerbs, der Instandhaltung und der Sanierung ihrer Immobilien externe Fremdkapitalfinanzierungen mit variabler Verzinsung in Anspruch nehmen. Wenn eine Finanzierung mit variabler Verzinsung in Anspruch genommen wird, könnten sich die Kosten von alstria bei steigendem Zinsniveau erhöhen. Zur Steuerung ihres Zinsrisikos schließt alstria Sicherungsgeschäfte ab. Sollten die Vertragspartner dieser Sicherungsgeschäfte jedoch nicht imstande sein, ihren Verpflichtungen nachzukommen oder sollten sich die Absicherungsverfahren von alstria aus anderen Gründen als unwirksam erwiesen haben, könnten die alstria entstehenden Zinsaufwendungen höher sein als erwartet. Ein bedeutender Anstieg der Zinsaufwendungen könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist Risiken im Zusammenhang mit der Volatilität der Marktwerte der eingesetzten Absicherungsinstrumente und sonstigen Derivate sowie Kontrahentenrisiken ausgesetzt.***

Um sich gegen steigende Zinskosten aus ihren externen Fremdkapitalfinanzierungen mit variabler Verzinsung abzusichern, setzt alstria zur Steuerung ihres Zinsrisikos gegenwärtig Absicherungs- und derivative Instrumente ein und wird dies auch in Zukunft tun. Diese Absicherungs- und derivativen Instrumente werden in der Bilanz der Gesellschaft zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Aufgrund der Marktvolatilität unterliegt der Wert dieser Instrumente Veränderungen, und alstria kann bei ungünstiger Marktentwicklung dazu gezwungen sein, den Wert dieser Instrumente abzuschreiben, was sich wiederum nachteilig auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken würde. Der Wert der Absicherungsinstrumente hängt auch von der Zahlungsfähigkeit der jeweiligen Gegenpartei des Sicherungsgeschäfts ab.

Wenn sich die Märkte nicht zugunsten alstria entwickeln oder sich das Risiko verwirklicht, dass eine Gegenpartei nicht zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus einem Sicherungsgeschäft imstande ist, kann dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Eine Verletzung der Verpflichtungserklärungen aus den Finanzierungsvereinbarungen von alstria könnte mit erhöhten Zinszahlungen, einem Zwangsverkauf von Vermögensgegenständen oder einer Aussetzung von Dividendenzahlungen einhergehen, und Cross-Default-Klauseln könnten bestehende Risiken noch verstärken.***

Die Finanzierungsvereinbarungen von alstria enthalten Verpflichtungserklärungen, die die Gesellschaft unter anderem zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen verpflichten. Sollte die Gesellschaft bestimmte Verpflichtungserklärungen aus ihrer aktuellen Finanzierung verletzen, kann dies zu einer Erhöhung ihres Zinssatzes und/oder jährlichen Tilgungsrate und somit zu einer erheblichen Erhöhung der Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft führen. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unter Umständen auch zur sofortigen vollständigen oder teilweisen Rückzahlung des betreffenden Darlehens zusammen mit den damit verbundenen Kosten verpflichtet sein. In einer solchen Situation kann die Gesellschaft zum vollständigen oder teilweisen Verkauf ihrer Vermögenswerte gezwungen sein, sofern ihr nicht ausreichende Barreserven oder sonstige Kreditfazilitäten zur Leistung dieser Rückzahlungen zur Verfügung stehen. Sofern Vermögenswerte von alstria zur Besicherung dieses Darlehens dienen, kann ein Kreditgeber ferner unter Umständen diese Vermögenswerte verkaufen bzw. ihren Verkauf in die Wege leiten. Die Gesellschaft kann im Falle der Verletzung von Verpflichtungserklärungen aus ihren bestehenden Finanzierungsvereinbarungen auch gezwungen sein, die Dividendenzahlungen auszusetzen. Jedes der vorstehend beschriebenen Szenarien könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

Ein Teil der Finanzierungsvereinbarungen der alstria enthält auch *Cross-Default*-Klauseln, die es den Gläubigern erlauben, die Finanzierungsinstrumente der alstria zur Rückzahlung fällig zu stellen oder die Finanzierungsinstrumente der alstria bzw. sonstige Verträge der alstria zu kündigen, wenn andere

Verbindlichkeiten der alstria bei Fälligkeit nicht bezahlt werden, vor ihrer vereinbarten Fälligkeit fällig gestellt werden oder der Gläubiger berechtigt ist, seine Forderungen fällig zu stellen. Wenn diese *Cross-Default*-Klauseln ausgelöst werden, könnte diese beträchtliche Verluste für die Gesellschaft zur Folge haben und ihren Zugang zum Kapitalmarkt erheblich einschränken, was wiederum wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben könnte.

***alstria office REIT-AG ist unter Umständen nicht in der Lage, ihre Zielsetzungen im Hinblick auf Dividendenzahlungen zu erreichen.***

Vorbehaltlich der Zulässigkeit nach geltendem deutschen Recht sowie der Beschränkungen in den Finanzierungsvereinbarungen von alstria, des wirtschaftlichen Umfelds, der Wettbewerbsverhältnisse und der Kapitalanforderungen der Gesellschaft sowie sonstiger maßgeblicher Voraussetzungen beabsichtigt der Vorstand der Gesellschaft gegenwärtig, der Hauptversammlung der Gesellschaft vorzuschlagen, einen bedeutenden Teil des operativen Ergebnisses (*Funds From Operations*; "FFO") in Form einer jährlichen Dividende an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Ausschüttung von Dividenden durch die Gesellschaft als Aktiengesellschaft unterliegt jedoch den Beschränkungen geltenden deutschen Rechts und ist abhängig von der Höhe des auf Grundlage des Einzelabschlusses der Gesellschaft nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung festgestellten Jahresüberschusses der Gesellschaft. Darüber hinaus könnten weitere Beschränkungen für die Ausschüttung von Dividenden aus der Hauptkreditfazilität der Gesellschaft ("Konsortialdarlehen") entstehen. Nach den Bedingungen des Konsortialdarlehens darf der Verschuldungsgrad, d.h. das Verhältnis der ausstehenden Bankdarlehen von alstria zu dem beizulegenden Zeitwert ihrer Immobilien, 70% nicht übersteigen (die "Zulässige LTV-Grenze"), da ansonsten unter anderem ein außerordentliches Kündigungsrecht auf Seiten der Darlehensgeber besteht. Obwohl sich der aktuelle Verschuldungsgrad der Bankdarlehen von alstria zum 30. Juni 2015 auf nur 49,2% beläuft, kann es sein, dass die Gesellschaft keine Dividendenzahlungen vorschlägt, wenn eine solche Zahlung die Verletzung der Zulässigen LTV-Grenze zur Folge hätte.

Die Zahlung einer Dividende und die Erreichung zukünftiger Dividendenerhöhungen ist von einer Reihe von Faktoren abhängig, wie beispielsweise der erfolgreichen Verwaltung der Bestandsimmobilien von alstria, der Höhe der Erträge aus Immobilien, den Zinsaufwendungen und der Vertragserfüllung.

Insbesondere wenn die Gesellschaft keinen anderweitigen Bilanzgewinn aus ihrer Geschäftstätigkeit erzielt, steht ihr unter Umständen kein ausreichender Jahresüberschuss zur Zahlung einer Dividende zur Verfügung.

## **Rechtliche Risiken**

***Die Geschäftstätigkeit von alstria ist von den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Jede nachteilige Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa verbindliche Vorschriften über umweltbedingte Modernisierungsmaßnahmen, Einschränkungen der Modernisierungsmöglichkeiten oder Vorschriften (einschließlich Steuern) könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der alstria auswirken.***

Das Geschäft von alstria ist von dem für Büroimmobilien geltenden allgemeinen Rechtsrahmen, wie dem deutschen Mietrecht sowie von Sonderbestimmungen anderer Gesetze wie zum Beispiel von Sozial-, Bau- und Denkmalschutzgesetzen abhängig. Zu spezifischen Risiken im Zusammenhang mit dem deutschen Mietrecht siehe Abschnitt "*Risikofaktoren – Rechtliche Risiken – Die Mieter von alstria könnten versuchen, ihre Mietverträge auf Grundlage der strengen formalen Vorschriften deutschen Rechts für langfristige Vermietungen vorzeitig zu kündigen, was zu einer Verringerung oder zum Verlust von Mieteinnahmen führen kann.*" und "*Gerichte können bestimmte Klauseln der Mietverträge von alstria für unwirksam erklären.*" des Prospekts.

Alle nachteiligen Änderungen in den deutschen Länder- und Bundesgesetzen sowie Änderungen in ihrer Auslegung oder Anwendung könnten negative Auswirkungen auf alstria haben.

Auch eine Verschärfung der Umweltgesetzgebung könnte erhebliche Zusatzkosten für alstria verursachen. Nach der mit Wirkung vom 1. Mai 2014 novellierte Energieeinsparverordnung ("EnEV"), haben Investitionen in Renovierungsarbeiten zur Senkung des Energieverbrauchs (unter anderem durch Wärmedämmung) durch den Vermieter zu erfolgen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind wärmetechnische Sanierungen des Gebäudes erforderlich. Beispielsweise müssen Vermieter Dächer ihrer vermieteten Immobilien mit einem Mindestwärmeschutz versehen. Zudem wird dem Vermieter oder dem Verkäufer einer Immobilie vor Abschluss eines neuen Miet- oder Kaufvertrages die Vorlage eines Energieausweises auferlegt. Soweit eine Immobilie in gewerblichen Medien angeboten wird (zum Verkauf oder zur Vermietung), ist zudem die aktuelle Energieleistungskennzahl der Immobilie entsprechend einem vorhandenen Energieausweis anzugeben. Eigentümer von Immobilien mit einer speziellen zentralen Anlage zur Wassererwärmung sind seit dem 31. Dezember 2013 verpflichtet, das gespeicherte Trinkwasser auf Legionellen zu testen und diesen Test mindestens alle drei Jahre bzw. jährlich in Abhängigkeit von der Größe der Einrichtung zu wiederholen, wodurch ihnen zusätzliche Kosten entstehen.

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, könnte die notwendige Einhaltung der Denkmalschutzbestimmungen zu vermehrtem Zeitaufwand bei Instandhaltungs- oder Modernisierungsprozessen führen oder sogar bewirken, dass der Vermieter außerstande ist, bestimmte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Hiermit kann gegebenenfalls eine starke Kostensteigerung einhergehen. Diese Faktoren könnten ebenfalls negative Auswirkungen auf die Fähigkeit von alstria haben, die betreffenden Immobilien zu verkaufen oder zu vermieten oder sie als Sicherheit für Finanzierungen zu verwenden. Zu spezifischen Risiken im Zusammenhang mit dem deutschen Denkmalschutzrecht siehe Abschnitt "*Risikofaktoren – Rechtliche Risiken – alstria ist möglicherweise Risiken im Zusammenhang mit rechtlichen Einschränkungen hinsichtlich erforderlicher oder gewünschter Sanierungen ausgesetzt*" des Prospekts.

Alle diese Faktoren könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Die Mieter von alstria könnten versuchen, ihre Mietverträge auf Grundlage der strengen formalen Vorschriften deutschen Rechts für langfristige Vermietungen vorzeitig zu kündigen, was zu einer Verringerung oder zum Verlust von Mieteinnahmen führen kann.***

Die Immobilien im Eigentum von alstria sind größtenteils Gegenstand langfristiger gewerblicher Mietverträge. Nach deutschem Recht können langfristige Mietverträge vor ihrem vertraglich vereinbarten Ablaufdatum gekündigt werden, wenn bestimmte formale Vorschriften nicht eingehalten werden. Dazu gehört die Anforderung, dass eine Urkunde bestehen muss, die alle wesentlichen Bedingungen des Mietvertrags enthält, einschließlich sämtlicher Anhänge und Änderungen, und von beiden Parteien unterschrieben wurde. Obwohl die Einzelheiten der geltenden formalen Vorschriften von verschiedenen deutschen Gerichten unterschiedlich bewertet werden, stimmen die meisten Gerichte und die juristische Literatur überein, dass diese Vorschriften grundsätzlich streng auszulegen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass bei strengstmöglicher Auslegung nicht alle Mietverträge für Immobilien im Eigentum von alstria diese Vorschriften erfüllen. Entsprechend könnten manche Mieter von alstria versuchen, eine angebliche Nichteinhaltung dieser formalen Vorschriften (oder sonstiger vom Vermieter einzuhaltender Vorschriften) geltend zu machen, um eine vorzeitige Kündigung ihres Mietvertrags oder eine für sie vorteilhafte Neuverhandlung der Bedingungen des Mietvertrags zu Ungunsten von alstria zu erwirken.

Der vorzeitige Verlust von Mietern und der dadurch bedingte Verlust von Mieteinnahmen, das Unvermögen, Mietverträge überhaupt oder zu günstigen Konditionen zu verlängern, sowie Unsicherheiten hinsichtlich der Gültigkeit langfristiger Mietverträge könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Gerichte können bestimmte Klauseln der Mietverträge von alstria für unwirksam erklären.***

alstria können unerwartete Aufwendungen entstehen, falls die Gerichte, die für gewöhnlich im Interesse der Mieter entscheiden, bestimmte Klauseln in den Mietverträgen von alstria für unwirksam erklären, wie

beispielsweise Bestimmungen betreffend Verpflichtungen bei Ablauf des Mietverhältnisses und die Umlage von Renovierungskosten am Ende des Mietverhältnisses, die Nebenkostenvereinbarungen oder Nebenkostenvereinbarungen für Gemeinflächen. Solche Entscheidungen könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria können aufgrund strengerer oder neuer gesetzlicher Vorschriften unerwartete oder höhere als die erwarteten Sanierungs- oder Instandhaltungskosten oder Nachteile aufgrund sonstiger Gesetzesänderungen entstehen.***

Bei ihrer langfristigen Geschäftsplanung geht alstria davon aus, dass der gesetzliche Rahmen hinsichtlich der Entwicklung, der Nutzung, der Vermietung und der Besteuerung von Immobilien im Wesentlichen unverändert bleibt. Änderungen der wirtschaftlichen oder politischen Rahmenbedingungen können jedoch Gesetzesänderungen im Bereich des Mieter-Vermieter-Verhältnisses und Änderungen von bau- und umweltrechtlichen Gesetzen und Verordnungen, steuerrechtlichen Vorschriften oder sonstigen Rechtsvorschriften mit Auswirkungen auf die Immobilienindustrie und die Geschäftstätigkeit von alstria nach sich ziehen. Darüber hinaus kann es zu Änderungen in der Anwendung der bestehenden Gesetzgebung durch Behörden oder die Rechtsprechung kommen. Eine veränderte Auslegung bestehender Rechtsvorschriften sowie die Einführung strengerer Gesetze und Verordnungen, beispielsweise hinsichtlich des Vorhandenseins von Asbest und sonstiger gefährlicher Baustoffe in bestehenden Bauten, der Beseitigung von Altlasten, des Zugangs für Behinderte, feuerschutzrechtlicher Anforderungen, staatlicher Fördermaßnahmen oder sonstiger Angelegenheiten könnten die alstria im Zusammenhang mit der Instandhaltung, der Sanierung, der Verwaltung und der Vermietung ihrer Immobilien entstehenden Kosten erhöhen, was wiederum wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben könnte.

***alstria ist nach bestehenden Vorschriften des öffentlichen Rechts Beschränkungen unterworfen und ist nach bestehenden zivilrechtlichen Vorschriften möglichen Forderungen im Zusammenhang mit Überbauungen ausgesetzt.***

alstria unterliegt verschiedenen Beschränkungen nach bestehenden Vorschriften des öffentlichen Rechts, einschließlich, ohne hierauf beschränkt zu sein, öffentlicher Bebauungsvorschriften sowie öffentlicher Baubeschränkungen betreffend unter anderem die Erschließung und Nutzung von Immobilien und Gebäuden von alstria. alstria ist gegenwärtig nicht imstande, ihre vollumfängliche Einhaltung sämtlicher dieser Rechtsvorschriften in Bezug auf bestimmte Immobilien zu garantieren. Darüber hinaus ragen einige Gebäude im Eigentum von alstria über die Grenze zum Nachbargrundstück hinaus. Wenn die Überbauungen absichtlich oder grob fahrlässig vorgenommen wurden, kann der Eigentümer des betroffenen Grundstücks den Abriss des auf sein Grundstück ragenden Gebäudeteils verlangen und hat Anspruch auf eine anteilige Entschädigung für die entgangenen Einkünfte aus der Nutzung oder Vermietung des Gebäudes. In allen anderen Fällen ist der Eigentümer der betroffenen Immobilie unter Umständen zum Erhalt einer jährlichen Überbaurente berechtigt. Die Nichteinhaltung einer dieser Beschränkungen oder die Ungültigkeit einer Erlaubnis, eines Schutzzertifikats oder einer sonstigen erforderlichen und von alstria eingeholten Genehmigung sowie die Geltendmachung von Ansprüchen gegen alstria aufgrund von Überbauungen könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria hat die Vorgaben der Europäischen Marktinfrastrukturverordnung ("EMIR") der Europäischen Union in Bezug auf außerbörslich gehandelte Derivate einzuhalten.***

Am 16. August 2012 trat die Verordnung betreffend außerbörslich (*over the counter*; "OTC") gehandelter Derivate, zentrale Gegenparteien und Transaktionsregister, auch bekannt als Europäische Marktinfrastrukturverordnung (*European Market Infrastructure Regulation*; "EMIR"), in Kraft. Die EMIR sieht vor, dass bestimmte standardisierte OTC-Derivatekontrakte, die bestimmte Clearingschwellen überschreiten, über zentrale Gegenparteien geclart werden müssen. alstria nutzt OTC-Derivate in erheblichem Umfang für Sicherungszwecke. Auch wenn nichtfinanzielle Unternehmen, die OTC-Derivate zur Begrenzung der Risiken aus ihren Kerngeschäftstätigkeiten nutzen, unter bestimmten Voraussetzungen



von diesen Clearinganforderungen befreit sind, kann ein Überschreiten bestimmter Schwellenwerte des gehaltenen Derivatevolumens u.A. dazu führen, dass alstria als nichtfinanzielle Gegenpartei nach Maßgabe der EMIR verpflichtet ist, ihre Derivate über eine zentrale Gegenpartei zu clearen. Dies hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Finanzlage von alstria.

***alstria ist Umwelthaftungsrisiken ausgesetzt, da die Gebäude von alstria unter Umständen unentdeckte Gefahrstoffe (wie z.B. Asbest) in einem unvorhergesehenen Ausmaß enthalten oder die Immobilien von alstria möglicherweise verunreinigt oder anderweitig von Umweltrisiken oder -verpflichtungen, wie beispielsweise Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen, betroffen sind.***

Trotz der von alstria bei Immobilienneuerwerbungen üblicherweise durchgeführten *Due Diligence*-Prüfung ist es möglich, dass alstria oder ihre Berater oder Gutachter zum Zeitpunkt des Erwerbs einer Immobilie Umweltrisiken fehleinschätzen oder fehleingeschätzt haben. Infolgedessen können Gebäude von alstria unter Umständen unentdeckte Gefahrstoffe (wie z.B. Asbest) in einem unvorhergesehenen Ausmaß enthalten oder die Immobilien von alstria möglicherweise verunreinigt oder anderweitig von Umweltrisiken oder -verpflichtungen wie beispielsweise Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen betroffen sein. Die Beseitigung und Entsorgung dieser Gefahrstoffe sowie sonstiger Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen oder eine sonstige Umwelthaftung im Zusammenhang mit einer Immobilie können erhebliche Kosten und Aufwendungen verursachen. Auch wenn alstria Ansprüche auf Entschädigung gegen den Verkäufer der betroffenen Immobilie oder gegen die Partei, die die Verschmutzung oder Verunreinigung zu vertreten hat, haben sollte, kann diese Entschädigung unter Umständen aus Gründen wie beispielsweise der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers bzw. des Dritten oder aufgrund Verjährung uneinbringlich sein.

Der Vorstand der Gesellschaft ist sich bewusst, dass einige der Gebäude im Eigentum von alstria mit Gefahrstoffen wie beispielsweise Asbest belastet sind und dass einige Immobilien von Umweltverschmutzung betroffen sind. Sollte das Vorkommen dieser Gefahrstoffe bzw. das Ausmaß der Verschmutzung größer sein als gegenwärtig bekannt, oder sollten in Zukunft Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden oder eine sonstige Umwelthaftung entstehen, können alstria erhebliche Kosten entstehen, unter anderem Kosten für die Sanierung und die Umquartierung von Mietern. Darüber hinaus könnten Mieter möglicherweise die Zahlung eines Teils oder des gesamten vereinbarten Mietzinses verweigern, bis die Verunreinigung beseitigt ist, oder ihre Mietverträge außerordentlich kündigen oder Schadenersatzforderungen geltend machen, unter anderem wegen Geschäftsunterbrechung. Außerdem können Angestellte oder Mieter Personenschäden geltend machen, wenn die Verunreinigung schwerwiegend oder gesundheitsgefährdend ist.

Der Eintritt eines der vorstehend beschriebenen Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist möglicherweise Risiken im Zusammenhang mit rechtlichen Einschränkungen hinsichtlich erforderlicher oder gewünschter Sanierungen ausgesetzt.***

Verschiedene Immobilien von alstria sind als Denkmäler von architektonischem, archäologischem oder historischem Interesse eingetragen oder kommen für eine solche Einstufung in Frage. Auf diese Immobilien sind Verpflichtungen, Beschränkungen oder Zustimmungserfordernisse nach Maßgabe des deutschen Denkmalschutzrechts anwendbar bzw. im Falle noch nicht als Denkmäler eingetragener Immobilien möglicherweise künftig anwendbar. Darüber hinaus besitzen Architekten unter Umständen das Urheberrecht an Gebäudeentwürfen, weshalb Veränderungen an den Gebäuden ihre Zustimmung erfordern. Eine beabsichtigte Sanierung ist unter Umständen nur mit der Zustimmung des Architekten des Gebäudes (oder seines Rechtsnachfolgers) und/oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde zulässig, wobei diese Zustimmung möglicherweise nicht erteilt wird. alstria ist unter Umständen verpflichtet, den Denkmalstatus zu erhalten und in diesem Zusammenhang höhere Kosten zu tragen. Darüber hinaus beschränken zahlreiche Gesetze und Verordnungen, einschließlich bau- und umweltrechtlicher Gesetze und Verordnungen, die Rechte der Eigentümer, die Immobilien nach ihrem eigenen Ermessen zu verändern oder zu sanieren. Infolge

dieser Beschränkungen ist alstria unter Umständen nicht in der Lage, erforderliche oder gewünschte Sanierungen überhaupt oder in der beabsichtigten Weise durchzuführen, oder die damit verbundenen Kosten könnten höher ausfallen als ursprünglich geplant. Dies könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***alstria ist von der Einhaltung der Compliance-Standards durch sämtliche Mitarbeiter und die Geschäftsleitung abhängig.***

Auf Grundlage der dokumentierten Richtlinien und Verfahren sowie der geltenden Rechtsvorschriften ist das Geschäft von alstria davon abhängig, dass ihre Mitarbeiter und die Mitglieder der Geschäftsleitung diese Rechtsvorschriften, Richtlinien und Verfahren befolgen. Sollte die Geschäftsleitung von alstria es versäumen, die Richtlinien und Verfahren der Gesellschaft zu dokumentieren und zu stärken oder sollten Mitarbeiter strafbare, ungesetzliche oder unredliche Handlungen begehen (einschließlich Bestechung), könnte dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben, unter anderem infolge des Reputationsverlusts von alstria im Immobilienmarkt und dem damit einhergehenden möglichen Verlust von zukünftigen Geschäftschancen.

***alstria office REIT-AG unterliegt als deutsche REIT-AG zumindest teilweise allgemeinen steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Durch Änderungen der Steuergesetze oder deren Anwendung oder Auslegung könnte sich die Steuerlast der alstria beispielsweise bezüglich der steuerlichen Behandlung von Dividendenzahlungen erhöhen. Darüber hinaus unterliegt die alstria allgemeinen steuerrechtlichen Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit aktuellen oder zukünftigen Steuerbescheiden, Steuerprüfungen oder Gerichtsverfahren.***

Die gesellschaftsrechtliche Struktur der alstria macht eine Vielzahl von zwischengesellschaftlichen Dienstleistungen und Lieferungen erforderlich. Aufgrund ihrer Tätigkeit und wesentlichen Umstrukturierungen in den letzten Jahren sind die steuerlichen Strukturen sowohl der alstria als auch der DO Deutsche Office AG und ihrer jeweiligen Tochtergesellschaften komplex.

Änderungen in den Steuergesetzen – basierend sowohl auf nationalen als auch auf europäischen und internationalen Initiativen – oder deren Auslegung oder Anwendung durch die Gerichte oder die Finanzbehörden können zu einer anderen steuerlichen Beurteilung von Geschäftsvorfällen und damit auch zu einer höheren Steuerlast führen. Darüber hinaus könnten sich Änderungen der Steuergesetze auch auf die steuerliche Behandlung der Dividendenzahlungen auswirken. Gesetzesänderungen können mitunter rückwirkende Wirkung entfalten. Änderungen der Steuergesetze oder deren Anwendung oder Auslegung könnten nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria haben.

**Steuerbescheide:** Bisher haben weder alstria noch die DO Deutsche Office AG sämtliche Steuerbescheide, einschließlich ihrer Tochtergesellschaften, erhalten. Jegliche Abweichung der steuerlichen Beurteilung durch die Finanzbehörden von den Erwartungen der alstria oder der DO Deutsche Office AG oder ihren Tochtergesellschaften kann zu einer höheren Steuerlast einer dieser Gesellschaften führen. Darüber hinaus kann für nachzuzahlende Steuern ein zusätzlicher Betrag an Zinsen für den Zeitraum beginnend 15 Monate nach Ende des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, bis zum Erlass des Steuerbescheides verlangt werden.

**Betriebsprüfungen:** In der Bundesrepublik Deutschland unterliegen Gesellschaften regelmäßig steuerlichen Betriebsprüfungen. Die Finanzbehörden können steuerrechtlich relevante Sachverhalte – etwa im Rahmen der Veranlagung oder als Folge einer Betriebsprüfung – anders beurteilen als der jeweilige Steuerpflichtige. Das gilt insbesondere im Hinblick auf Veränderungen in der Beteiligungsgesellschaft innerhalb der alstria oder andere Restrukturierungsmaßnahmen. Zudem könnten insbesondere Ausgaben wie beispielsweise Zinsaufwendungen als nicht abzugsfähig behandelt werden oder es könnte Grunderwerbsteuer festgesetzt werden. Darüber hinaus könnten steuerliche Organschaften als unwirksam angesehen werden, wenn beispielsweise ein oder mehrere Gewinnabführungsverträge als unwirksam oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt beurteilt werden oder wenn andere Voraussetzungen für eine steuerliche Organschaft nicht

erfüllt werden. Ungeachtet der grundsätzlichen Befreiung der alstria von der Körperschaft- und Gewerbesteuer besteht das Risiko, dass alstria oder die DO Deutsche Office AG oder ihre jeweiligen Tochtergesellschaften oder sonstige Gesellschaften der alstria für die Vergangenheit Steuernachzahlungen leisten müssen. Laufende und zukünftige Außenprüfungen in Deutschland oder anderen Ländern können zu einer erhöhten Steuerlast und Zinszahlungen führen, die nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria hätte. Derartige Betriebsprüfungen und andere Untersuchungen können dementsprechend zu der Festsetzung einer erhöhten Steuer führen. Dies könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria auswirken.

**Steuerliche Verfahren:** Die Gesellschaften könnten in steuerliche Auseinandersetzungen, wie Einspruchsverfahren, Gerichtsverfahren oder andere Verfahren involviert werden. Das Ergebnis eines derartigen steuerlichen Verfahrens ist regelmäßig nicht vorhersehbar und kann sich nachteilig auf die alstria auswirken. Ein etwaiges steuerliches Verfahren könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria auswirken.

Weitere steuerliche Risikofaktoren bestehen darüber hinaus unter anderem in den nachfolgenden Punkten:

**Umstrukturierungen:** Wesentliche Umstrukturierungen, die innerhalb der alstria in der Vergangenheit vorgenommen worden sind, könnten zu einer erhöhten Steuerlast führen. In den vergangenen Veranlagungszeiträumen, die noch nicht Gegenstand einer Betriebsprüfung waren, kam es zu wesentlichen Umstrukturierungen, unter anderem auch mit Übertragung von Grundbesitz. Dennoch kann es aufgrund der Komplexität einzelner Transaktionen zu unvorhergesehenen steuerlichen Konsequenzen kommen. Derartige steuerliche Konsequenzen könnten nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria haben.

**Umsatzsteuer:** alstria optiert im Rahmen der Möglichkeiten nach dem Umsatzsteuergesetz im Hinblick auf die grundsätzlich umsatzsteuerbefreiten Vermietungsumsätze bei den Vermietungs- oder Verpachtungsverträgen für den Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung. Allerdings ist dies im Hinblick auf den Umsatzsteuerstatus der Mieter bei einem Teil der Mietverträge nicht möglich. Als Konsequenz hieraus ist alstria insoweit nicht oder nicht in voller Höhe zum Abzug oder zur Erstattung der geleisteten Vorsteuer berechtigt. Es besteht daher das Risiko, dass durch eine erneute Erhöhung des Umsatzsteuersatzes alstria wesentlich erhöhte Steuerbelastungen treffen könnten, woraus nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria resultieren könnten.

***alstria ist Partei zahlreicher Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang ungewiss ist.***

Die alstria office REIT-AG, ihre Tochtergesellschaften und ihre verbundenen Unternehmen sind Parteien zahlreicher gerichtlicher und außergerichtlicher Rechtsstreitigkeiten sowie in einigen Fällen Beklagte in einer Rechtsauseinandersetzung. Dazu gehören insbesondere Streitigkeiten im Zusammenhang mit Baumängeln, vereinzelte Streitigkeiten mit Mietern sowie verwaltungsrechtliche Verfahren. Die folgenden Verfahren zählen dabei zu den wichtigsten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- alstria nimmt einen Mieter aufgrund unsachgemäßem Umgang mit den zum Eigentum des Vermieters gehörenden Gegenständen in Anspruch. Durch diverse Beschädigungen an den Einrichtungsgegenständen sind massive Sanierungsmaßnahmen notwendig geworden. Zudem wurde festgestellt, dass durch den Mieter beauftragte Umbauten (EDV-Verkabelung, Sicherheitsbeleuchtung) nicht fachgerecht ausgeführt wurden und somit brandschutztechnische Mängel vorliegen. Der Streitwert beläuft sich auf EUR 2,9 Millionen.
- alstria nimmt einen Verkäufer einer Immobilie hinsichtlich vom Verkäufer im Rahmen der Ankaufsprüfung nicht offengelegter Mängel in Anspruch. Der Streitwert beläuft sich auf EUR 1,3 Millionen.

Der Ausgang dieser Verfahren ist ungewiss. Darüber hinaus ist es nicht unmöglich, dass Rechtsstreitigkeiten mit erheblichen Streitwerten auch in Zukunft entstehen können, zum Beispiel im Hinblick auf die von alstria

bei der Erbringung von Dienstleistungen als Bauträger verwendeten Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Sollte alstria in Verfahren mit einem erheblichen Streitwert vollständig oder teilweise unterliegen, könnte dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit sowie ihre Finanz- und Ertragslage haben.

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Status der Gesellschaft als deutscher REIT**

***Die alstria office REIT-AG ist unter Umständen nicht in der Lage, die gesetzlichen Bestimmungen des REIT-Gesetzes einzuhalten, was schwerwiegende Strafen für die Gesellschaft (einschließlich des Verlusts ihrer Steuerbefreiung) nach sich ziehen kann.***

In ihrer Eigenschaft als deutscher REIT muss die alstria office REIT-AG bestimmte Anforderungen erfüllen, um ihren Status als deutscher REIT aufrechterhalten und weiterhin von Steuerbefreiungen profitieren zu können. Sollte die Gesellschaft diese Anforderungen nicht erfüllen, könnte ihr der Verlust der Steuerbefreiung und der Entzug ihres Status als deutscher REIT drohen.

Insbesondere im Falle, dass die alstria office REIT-AG in ihrer Eigenschaft als deutscher REIT es versäumt, sonstige bestimmte Anforderungen nach näherer Maßgabe des REIT-Gesetzes zu erfüllen, würde die Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer jeweils zu den folgenden Zeitpunkten enden:

- zum Ende des Geschäftsjahrs, das dem Geschäftsjahr vorausgeht, in dem die Zulassung zum Handel an einem organisierten Markt entzogen wurde;
- zum Ende des Geschäftsjahrs, das dem Geschäftsjahr vorausgeht, in dem die Grenze für einen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen überschritten wurde;
- wenn während dreier aufeinander folgender Geschäftsjahre die Anforderung an die Streuung der Aktien (mindestens 15% der Aktien müssen sich in Streubesitz befinden) nicht erfüllt wird, mit Ablauf des dritten Geschäftsjahrs;
- wenn während dreier aufeinander folgender Geschäftsjahre die Anforderung an das Mindesteigenkapital (das Eigenkapital des deutschen REIT darf 45% des Wertes des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten) nicht erfüllt wird, zum Ende des dritten Geschäftsjahrs;
- zum Ende des dritten Geschäftsjahrs, wenn während dreier aufeinander folgender Geschäftsjahre gegen die Anforderung an die Höchstbeteiligung verstoßen wurde (kein Aktionär in einem deutschen REIT darf direkt über 10% oder mehr der Aktien oder Stimmrechte des deutschen REIT verfügen);
- zum Ende des dritten Geschäftsjahrs, wenn während dreier aufeinander folgender Geschäftsjahre die Anforderung an die Zusammensetzung der Aktiva (mindestens 75% der Aktiva müssen zum unbeweglichen Vermögen gehören), die Anforderung an die Herkunft der Erträge (mindestens 75% der Bruttoerträge müssen aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen) oder die Anforderung an die Mindestausschüttung (mindestens 90% des Jahresüberschusses müssen bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahrs ausgeschüttet sein) nicht erfüllt wurden oder gegen das Verbot der Erbringung von entgeltlichen Nebentätigkeiten für Dritte durch den deutschen REIT selbst (oder eine Immobilienpersonengesellschaft des deutschen REIT) verstoßen wurde, sofern in diesem Zeitraum jeweils gegen dieselbe Anforderung verstoßen wurde; oder
- zum Ende des fünften Geschäftsjahrs, wenn der deutsche REIT während fünf aufeinanderfolgender Geschäftsjahre entweder gegen die Anforderung an die Zusammensetzung der Aktiva, die Anforderung an die Herkunft der Erträge oder die Anforderung an die Mindestausschüttung bzw. gegen das Verbot der Erbringung von entgeltlichen Nebentätigkeiten für Dritte verstoßen hat, unabhängig davon, ob in diesem Zeitraum mehrmals gegen eine oder mehrere dieser Anforderungen verstoßen wurde.

Der Verlust der Steuerbefreiung kann verschiedene wesentliche nachteilige steuerliche Auswirkungen für die Gesellschaft auslösen, insbesondere die Folgen:

- die alstria office REIT-AG müsste Körperschafts- und möglicherweise Gewerbesteuer auf ihre steuerpflichtigen Erträge zahlen;
- die alstria office REIT-AG kann den steuerbefreiten Status erst nach Ablauf eines Zeitraums von vier Jahren nach dem Verlust der Steuerbefreiung wiedererlangen;
- die während des Zeitraums der Steuerbefreiung erzielten, aber nicht ausgeschütteten Erträge von alstria office REIT-AG würden auf Ebene der Gesellschaft im ersten Jahr des Verlusts der Steuerbefreiung der Besteuerung unterfallen.

Im Falle eines Verlusts der Steuerbefreiung wegen eines Verstoßes gegen die Anforderung an die Streuung der Aktien in drei aufeinander folgenden Jahren oder wegen eines Verstoßes gegen die 10-Prozent-Grenze (wenn während dreier aufeinander folgender Geschäftsjahre ein Aktionär der Gesellschaft direkt über 10% oder mehr der Aktien oder Stimmrechte der Gesellschaft verfügt) wäre alstria nach § 20 der Satzung der Gesellschaft verpflichtet, denjenigen Aktionären, die zum Zeitpunkt des Endes der Steuerbefreiung weniger als 3% der Stimmrechte an der Gesellschaft halten bzw. so gestellt sind, eine Entschädigung in bar zu zahlen. Die Entschädigung müsste den infolge des Endes der Steuerbefreiung entgangenen Ausschüttungen unter pauschaler Berücksichtigung der Steuervorteile der Aktionäre entsprechen und wird von einem Wirtschaftsprüfer mit verbindlicher Wirkung für die Aktionäre bestimmt.

Darüber hinaus ist es in einem solchen Fall möglich, dass weitere Schadenersatzforderungen geltend gemacht werden. Dies könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

In ihrer Eigenschaft als deutscher REIT könnte der Gesellschaft daher ein möglicher Verlust ihres steuerbefreiten Status und ihres Status als deutscher REIT drohen, was wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben könnte.

***Der alstria office REIT-AG können Zahlungsverpflichtungen drohen, wenn sie bestimmte gesetzliche Anforderungen für den Erhalt ihres Status als deutscher REIT nicht erfüllt, beispielsweise die Anforderung an die Zusammensetzung der Aktiva (75% der Aktiva müssen zum unbeweglichen Vermögen gehören) oder die Anforderung an die Herkunft der Erträge (75% der Bruttoerträge müssen aus Vermietung, Leasing oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen), oder wenn weniger als 90% des nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (HGB) festgestellten Jahresüberschusses ausgeschüttet wurden und die alstria office REIT-AG somit gegen die Anforderung an die Mindestausschüttung nach dem REIT-Gesetz verstößt.***

In ihrer Eigenschaft als deutscher REIT ist die Gesellschaft zum Erhalt dieses Status zur Erfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen verpflichtet. Der alstria office REIT-AG können erhebliche Zahlungsverpflichtungen drohen, wenn sie bestimmte Anforderungen, insbesondere die Anforderung an die Zusammensetzung der Aktiva (75% der Aktiva müssen zum unbeweglichen Vermögen gehören) oder die Anforderung an die Herkunft der Erträge (75% der Bruttoerträge müssen aus Vermietung, Leasing, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen) nicht erfüllt. Die Höhe der entsprechenden Zahlungsverpflichtungen ist an das Ausmaß gekoppelt, in dem die maßgebliche Grenze verfehlt wird. Die Zahlungsverpflichtung kann zwischen 1% und 3% des Betrags betragen, um den der Wert des unbeweglichen Vermögens hinter dem Anteil von 75% des Werts der gesamten Aktiva zurückbleibt, sowie zwischen 10% und 20% des Betrags betragen, um den die Bruttoerträge aus Vermietung, Leasing oder Verpachtung von unbeweglichem Vermögen hinter dem Wert von 75% der Gesamterträge zurückbleiben.

Die Zahlungsverpflichtungen würden der Gesellschaft auch auferlegt, wenn weniger als 90% des Jahresüberschusses ausgeschüttet würden und die Gesellschaft somit gegen die Anforderung an die Mindestausschüttung nach dem REIT-Gesetz verstoßen hat. Die Zahlungsverpflichtung würde zwischen 20% und 30% des Betrages betragen, um den die tatsächlichen Ausschüttungen hinter der Vorgabe von 90% des Jahresüberschusses zurückbleiben. Eine weitere Zahlungsverpflichtung würde entstehen, wenn die Gesellschaft oder eine Immobilienpersonengesellschaft der Gesellschaft entgeltliche Nebenleistungen für Dritte erbringt. Die Zahlungsverpflichtung würde zwischen 20% und 30% der mit diesen Nebenleistungen erzielten Erträge betragen.

In ihrer Eigenschaft als deutscher REIT droht der Gesellschaft somit die Auferlegung erheblicher Zahlungsverpflichtungen, wenn sie bestimmte für einen deutschen REIT geltende gesetzliche Anforderungen für einen bestimmten im REIT-Gesetz festgelegten Zeitraum nicht erfüllt. Dies könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Die alstria office REIT-AG und die Aktionäre der Gesellschaft können infolge der anwendbaren Bestimmungen des REIT-Gesetzes unvorhergesehenen und mit Kosten verbundenen Anforderungen unterliegen oder negative Auswirkungen erleiden, beispielsweise wenn sich die Auslegung neuer Rechtsvorschriften durch die Gesellschaft später als unvereinbar mit der Auslegung durch die Gerichte und/oder die zuständigen Behörden erweist oder wenn die Gesellschaft mit Kosten verbundene Anforderungen oder negative Auswirkungen des REIT-Gesetzes übersehen hat oder übersehen könnte.***

Da die Gesellschaft der erste REIT in Deutschland war, zählte sie zu den ersten Gesellschaften, die zur Auslegung und Anwendung des REIT-Gesetzes gezwungen waren und heute noch ist. Da es keine (oder nur sehr wenige) Präzedenzfälle hinsichtlich der richtigen Auslegung und Anwendung der Gesetzgebung und nur begrenzte Markterfahrung und unzureichende Orientierungshilfen gibt, ist die Geschäftsleitung von alstria einem außergewöhnlich hohen Risiko ausgesetzt, dass sie die Gesetzgebung auf eine Art und Weise auslegt, die sich später als unvereinbar mit der Auslegung durch die Gerichte und/oder die zuständigen Behörden erweist. Darüber hinaus ist es möglich, dass die Geschäftsleitung von alstria mit Kosten verbundene Anforderungen oder negative Auswirkungen des REIT-Gesetzes übersehen hat oder übersehen könnte. Es besteht keine Gewähr, dass die vorstehend beschriebenen Fälle nicht mit negativen Auswirkungen für alstria oder ihre Aktionäre einhergehen, darunter unter anderem der zukünftige Verlust des Status der Gesellschaft als deutscher REIT, Zahlungsverpflichtungen, das Erfordernis der Übernahme erheblicher Kosten oder die Vornahme sonstiger gegenwärtig nicht vorhersehbarer Maßnahmen, einschließlich Restrukturierungen, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen oder den Status als deutscher REIT aufrechtzuerhalten.

Darüber hinaus kann der Gesetzgeber in Zukunft Änderungen am REIT-Gesetz vornehmen. Solche Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen für REIT-Gesellschaften können möglicherweise Nachteile für die alstria office REIT-AG zur Folge haben, die unter Umständen gezwungen ist, sich an die neue Rechtslage anzupassen, was zu zusätzlichen Aufwendungen führen kann.

Der Eintritt eines der vorstehend beschriebenen Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

***Die Einhaltung der Vorschriften des REIT-Gesetzes, beispielsweise des Erfordernisses, dass grundsätzlich mindestens 90% des nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (HGB) festgestellten Jahresüberschusses an die Aktionäre ausgeschüttet werden müssen, kann die Flexibilität von alstria in geschäftlichen Angelegenheiten erheblich einschränken, was wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von alstria haben kann.***

In ihrer Eigenschaft als deutscher REIT hat die alstria office REIT-AG bestimmte gesetzliche Anforderungen zur erfüllen. Die Anforderung des REIT-Gesetzes an die Mindestausschüttung sieht vor, dass ein deutscher REIT grundsätzlich mindestens 90% des nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (HGB)

festgestellten Jahresüberschusses an die Aktionäre ausschütten muss. Um insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung von Neuerwerbungen ihre Flexibilität zu erhalten, kann es der Gesellschaft ratsam erscheinen, Gewinne einzubehalten anstatt sie auszuschütten. Ein Verstoß gegen die Anforderung an die Mindestausschüttung würde jedoch eine Zahlungsverpflichtung nach sich ziehen, die zwischen 20% und 30% des Betrags betragen würde, um den die tatsächlichen Ausschüttungen hinter der Vorgabe von 90% des Jahresüberschusses zurückbleiben.

Eine weitere Zahlungsverpflichtung würde entstehen, wenn die alstria office REIT-AG oder eine von alstria gehaltene Immobilienpersonengesellschaft entgeltliche Nebenleistungen für Dritte erbringen. Die Zahlungsverpflichtung würde zwischen 20% und 30% der mit diesen Nebenleistungen erzielten Erträge betragen.

Somit ist die Gesellschaft durch die Einhaltung der Vorschriften des REIT-Gesetzes stärker eingeschränkt und verfügt über weniger Flexibilität in geschäftlichen Angelegenheiten als ihre Wettbewerber, was wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von alstria, einschließlich ihrer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie ihrer Finanz- und Ertragslage, haben könnte.

***Infolge der für deutsche REITs geltenden gesetzlichen Beschränkungen des Eigentums an Wohnimmobilien ist alstria beim Erwerb von Portfolios, die unter anderem Wohnimmobilien umfassen, unter Umständen gegenüber anderen Investoren benachteiligt.***

Die für deutsche REITs geltenden Beschränkungen des Eigentums an Wohnimmobilien können die Wettbewerbsposition von alstria als Käuferin im Zusammenhang mit dem Kauf von Büroimmobilienportfolios, die auch Wohnimmobilien umfassen, schwächen. Im Gegensatz zu anderen potenziellen Käufern wäre alstria in diesem Fall angesichts ihres Status als deutscher REIT unter Umständen nicht in der Lage, einen Kauf des gesamten Portfolios, einschließlich der Wohnimmobilien, anzubieten. Dies könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Finanz- und Ertragslage von alstria haben.

### **Risiken im Zusammenhang mit den Beteiligungsverhältnissen der Gesellschaft**

***Im Anschluss an das Übernahmeangebot werden die Mehrheitsaktionäre in der Lage sein, wesentlichen Einfluss auf die von der Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossenen Angelegenheiten zu nehmen, und ihre Interessen werden nicht immer mit den Interessen anderer Aktionäre übereinstimmen.***

Nach Abschluss des Übernahmeangebots werden OCM Luxembourg OPFS VII Homer Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg OPFS Herkules Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l. und AMHERST S.à r.l. (zusammen "Mehrheitsaktionäre") unmittelbar bis zu 29% des Grundkapitals der Gesellschaft halten. Infolgedessen sind die Mehrheitsaktionäre nach Abschluss des Angebots unter Umständen in der Lage, die Fassung von Beschlüssen in der Hauptversammlung der Gesellschaft zu kontrollieren. Nach § 15 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft können Beschlüsse der Hauptversammlung, außer soweit nach geltendem Recht zwingend etwas anderes vorgesehen ist, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden und, soweit zusätzlich zu der Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Mehrheit des Grundkapitals gesetzlich vorgeschrieben ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst werden. Infolgedessen sind die Mehrheitsaktionäre unter Umständen in der Lage, die Fassung von Beschlüssen zu einer Vielzahl von Themen, einschließlich der Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft (der "Aufsichtsrat"), der Dividendenzahlung, der Wahl der Wirtschaftsprüfer, der Einstellung der Notierung der Aktien der Gesellschaft am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie Satzungsänderungen (mit Ausnahme von Änderungen des Geschäftszwecks der Gesellschaft, Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre oder der Bildung genehmigten oder bedingten Kapitals) zu kontrollieren. Bei einer begrenzten Anzahl anderer teilnehmender Aktionäre vertreten die Mehrheitsaktionäre unter Umständen drei Viertel des vertretenen Grundkapitals, wenn im Rahmen der Hauptversammlung über eine Beschlussvorlage abgestimmt wird. In

diesem Fall wären die Mehrheitsaktionäre in der Lage, die Fassung von Beschlüssen beispielsweise zu Kapitalerhöhungen unter Ausschluss gesetzlicher Bezugsrechte der Aktionäre, Änderungen des Geschäftszwecks der Gesellschaft, der Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie Verschmelzungen, Abspaltungen oder Umwandlungen nach Maßgabe der Bestimmungen des Umwandlungsgesetzes zu beherrschen. Des Weiteren werden die Mehrheitsaktionäre durch ihren Stimmenanteil in der Lage sein, Beschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft zu blockieren. Dies versetzt die Mehrheitsaktionäre unter anderem in die Lage, zukünftige Kapitalerhöhungen zu verhindern, so dass die Gesellschaft ihre Eigenkapitalbasis nur unter Mitwirkung der Mehrheitsaktionäre stärken können.

***Anleger können infolge zukünftiger Kapitalmaßnahmen (d.h. unmittelbare Kapitalerhöhungen, Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital und Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital) eine Verwässerung erleiden.***

Das deutsche Gesellschaftsrecht sieht vor, dass Aktionären grundsätzlich Bezugsrechte an von der Gesellschaft im Rahmen einer Kapitalerhöhung ausgegebenen Aktien im Verhältnis ihres Aktienbestands zustehen. Aufgrund der Bedingungen der Kapitalerhöhung können Aktionäre unter Umständen von einer Beteiligung an künftigen Kapitalerhöhungen ausgeschlossen werden. Aktionären außerhalb Deutschlands ist es aufgrund von in anderen Rechtsordnungen nach geltenden nationalen Rechtsvorschriften herrschenden Beschränkungen unter Umständen untersagt, an zukünftigen Kapitalerhöhungen teilzunehmen. Die vorstehend genannten Faktoren könnten zu einer Verwässerung des proportionalen Anteils dieser Aktionäre an der Gesellschaft führen.

Darüber hinaus könnte die mögliche Ausübung von Wandelrechten durch Inhaber bereits ausgegebener oder noch zu begebender Wandelanleihen oder von Optionsrechten durch Inhaber von noch zu begebenden Optionsanleihen sowie der mögliche Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften im Austausch gegen neue von der Gesellschaft zu begebende Aktien und die Ausübung von Aktienoptionen durch Mitarbeiter von alstria im Rahmen von früheren oder zukünftigen Aktienoptionsplänen oder die Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Rahmen von früheren oder zukünftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen ebenfalls zu einer Verwässerung des proportionalen Anteils dieser Aktionäre an der Gesellschaft führen.

Zudem könnten Einkäufe am freien Markt, die vorgenommen werden, um dieser Verwässerung entgegenzuwirken, zu ungünstigeren Konditionen als denjenigen erfolgen, die anderen Aktionären im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung angeboten werden.

***Zukünftige Kapitalerhöhungen oder sonstige Finanzierungen über den Kapitalmarkt, wie beispielsweise die Begebung von Wandelanleihen, können sich aufgrund eines feindlichen Kapitalmarktumfelds oder wegen einer geringeren Attraktivität der Gesellschaft als Emittentin von Wertpapieren schwierig gestalten.***

In den vergangenen Jahren hat die Gesellschaft eine Wandelanleihe begeben und mehrere Kapitalerhöhungen vorgenommen. Die Gesellschaft muss sich unter Umständen in Zukunft erneut Zugang zum Kapitalmarkt verschaffen, um bestehende Verbindlichkeiten zu refinanzieren oder ihr weiteres Wachstum zu finanzieren. Zukünftige Transaktionen können sich jedoch aufgrund eines feindlichen Kapitalmarktumfelds oder einer geringeren Attraktivität der alstria-Aktien für Anleger als schwierig oder sogar unmöglich herausstellen. Dies kann insbesondere deshalb der Fall sein, da der Börsenkurs der alstria-Aktien Schwankungen unterliegt. Diese Kursschwankungen lassen sich teilweise auf die hohe Kursvolatilität der Aktien von börsennotierten Gesellschaften im Allgemeinen und von Immobiliengesellschaften im Besonderen, aber auch auf konkrete Entwicklungen bei der Gesellschaft zurückführen. Insbesondere die folgenden Faktoren können neben anderen Faktoren den Börsenkurs der alstria-Aktien beeinflussen: Gewinnprognosen; Markterwartungen hinsichtlich der Bewertung, der Wertentwicklung und der angemessenen Kapitalausstattung von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen; die Beurteilung des Immobilienportfolios von alstria durch die Anleger; Veränderungen in der Bewertung anderer Immobiliengesellschaften; die Bonität von alstria; etc. Darüber hinaus können veränderte Geschäftsergebnisse entweder der Gesellschaft oder mit ihr vergleichbarer Unternehmen sowie



Veränderungen der allgemeinen Lage auf dem Immobiliensektor oder des wirtschaftlichen Umfelds im Allgemeinen sowie auf den Finanzmärkten erhebliche Kursschwankungen der alstria-Aktien bewirken. In der Vergangenheit waren Wertpapiermärkte bei Kursen und Handelsvolumina allgemein erheblichen Schwankungen ausgesetzt. Unabhängig vom Geschäftsverlauf sowie der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hätten solche Schwankungen unter Umständen wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der alstria-Aktien. Eine verringerte Attraktivität der alstria-Aktien würde auch ihre Fähigkeit zur Ausgabe von Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen oder sonstigen Finanzinstrumenten zur Finanzierung ihres Geschäftsbetriebs begrenzen und könnte nicht nur die Fähigkeit der Gesellschaft zur Nutzung des Kapitalmarkts als Quelle für ihren zukünftigen Finanzierungsbedarf einschränken, sondern ihr den Zugang zum Kapitalmarkt sogar gänzlich versperren.

## **Risiken im Zusammenhang mit den alstria-Aktien und der Börsennotierung**

### ***Der Marktpreis der alstria-Aktie kann nach dem Angebot volatil sein.***

Aktienkurse im Allgemeinen sowie die Kursquotierungen der alstria-Aktien waren in der Vergangenheit von Volatilität geprägt. Diese Schwankungen waren auf eine Reihe von Faktoren zurückzuführen, wie unter anderem: die Liquiditätskrise auf dem Finanzsektor, Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere in den USA, aber auch in Europa und Asien sowie Sorgen wegen einer möglichen Überbewertung von Aktien an Wertpapierbörsen in wichtigen Märkten. Nach dem Übernahmeangebot könnte der Aktienkurs insbesondere aus folgenden Gründen erheblich schwanken:

- ein erhöhtes Handelsvolumen im Anschluss an die Begebung der alstria-Angebotsaktien;
- der Erwerb von anderen Unternehmen oder Beteiligungen daran im Austausch gegen zusätzliche alstria-Aktien;
- die Ausübung von Umwandlungsrechten oder Optionen durch Inhaber von Wandelanleihen oder Optionsanleihen, die die Gesellschaft ausgegeben hat oder in Zukunft ausgeben wird;
- die Ausübung von Aktienoptionen durch Mitglieder der Geschäftsleitung der Gesellschaft im Rahmen von bestehenden oder zukünftigen Aktienoptionsplänen;
- die Ausgabe von alstria-Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaften im Rahmen von bestehenden oder zukünftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen.

### ***Zukünftige umfangreiche Aktienverkäufe durch Aktionäre oder die Begebung zusätzlicher Aktien durch die Gesellschaft könnten sich nachteilig auf den Marktkurs der Aktien auswirken.***

Nach dem Übernahmeangebot werden bis zu 68.781.791 alstria-Angebotsaktien ausgegeben sein. Verkäufe oder die Möglichkeit von Verkäufen umfangreicher Aktienbestände auf dem privaten oder öffentlichen Markt durch Aktionäre im Anschluss an das Angebot oder die Begebung zusätzlicher alstria-Aktien durch die Gesellschaft infolge einer Kapitalerhöhung könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der alstria-Aktie haben. Dies betrifft insbesondere den Fall, dass die DO Deutsche Office AG nicht in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt wird, sondern auf alstria office REIT-AG mit Ausgabe weiterer alstria-Aktien an die Deutsche Office-Aktionäre verschmolzen wird.

Auch wenn die Gesellschaft und die Mehrheitsaktionäre bestimmte für einen begrenzten Zeitraum nach dem Vollzug des Übernahmeangebots geltende Beschränkungen für die Veräußerung eines Teils der Aktien vereinbart haben, werden mit Ablauf dieser Vereinbarungen über Veräußerungsbeschränkungen eine wesentliche Anzahl zusätzlicher bestehender alstria-Aktien zum Verkauf verfügbar sein.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Gesellschaft in naher Zukunft den Erwerb weiterer Immobilienportfolios vornimmt. In einem solchen Fall muss die Gesellschaft für den Erwerb unter Umständen erhebliche Beträge in Form von zusätzlichem Eigenkapital und/oder Fremdkapital aufbringen.

Die Begebung zusätzlicher alstria-Aktien durch die Gesellschaft könnte sich auf den Kurs der alstria-Aktien nachteilig auswirken.

***Die Rechte der Anteilseigner eines deutschen Unternehmens können sich von den Rechten der Anteilseigner eines in einer anderen Rechtsordnung errichteten Unternehmens unterscheiden.***

Die Gesellschaft ist eine nach deutschem Recht errichtete Aktiengesellschaft. Die Rechte der Aktionäre der Gesellschaft bestimmen sich durch die Satzung und deutsches Recht. Diese Rechte können sich in verschiedener Hinsicht von den Rechten der Anteilseigner von in anderen Rechtsordnungen als Deutschland errichteten Unternehmen unterscheiden.

***Die Gesellschaft wird unter Umständen von den US-Steuerbehörden im Sinne der US-Bundeseinkommensteuer als passive foreign investment company eingestuft.***

Grundsätzlich würden wir als ausländische Investmentgesellschaft (*passive foreign investment company*, "PFIC") im Sinne des US-Bundeseinkommensteuerrechts einzustufen sein, wenn in einem Steuerjahr 75% oder mehr unseres Bruttoeinkommens aus passivem Einkommen besteht oder mindestens 50% des durchschnittlichen vierteljährlichen Werts unseres Vermögens (welches sich in Teilen nach dem Marktwert unserer Aktien bestimmt, der sich ändern kann) zum Zweck passives Einkommen zu generieren gehalten wird oder passives Einkommen generiert. Wenn die Gesellschaft als PFIC eingestuft wird, kann dies für US-Anleger (wie nachstehend definiert) nachteilige steuerliche Konsequenzen haben. Dies beinhaltet die Behandlung von Gewinnen aus der Veräußerung von alstria-Angebotsaktien als gewöhnliches Einkommen anstatt als Kapitalgewinn, den Verlust des begünstigten Steuersatzes der auf Dividendenzahlungen aus alstria-Angebotsaktien durch Personen, die US-Anleger (wie nachstehend definiert) sind, sowie Zinsbelastungen bezüglich der Ausgabe von Aktien durch uns und der Erlöse aus der Veräußerung von Aktien.

Bestimmte Optionen bestehen, die einige der nachteiligen Konsequenzen des PFIC-Status abmildern können und die zu einer alternativen Behandlung der alstria-Angebotsaktien führen können (wie eine Behandlung nach Marktbewertung, *mark-to-market*); dennoch hat die Gesellschaft nicht die Absicht, die Angaben zur Verfügung zu stellen, die erforderlich sind, damit US-Anleger (wie nachstehend definiert) in Bezug auf die alstria-Angebotsaktien zur steuerlichen Behandlung der Gesellschaft als *qualified electing fund* optieren können (die "QEF-Option"), wenn die Gesellschaft als PFIC einzustufen ist.

Ein "US-Anleger" im Sinne dieses Prospekts ist ein wirtschaftlicher Eigentümer von Deutsche Office-Aktien, der für Zwecke der US-Bundeseinkommensteuer (i) ein Staatsangehöriger der Vereinigten Staaten von Amerika oder eine natürliche Person mit Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika ist, (ii) eine Aktiengesellschaft (*corporation*) (oder ein anderes Unternehmen, welches wie eine Aktiengesellschaft (*corporation*) behandelt wird) ist, (iii) ein Nachlass ist, dessen Einkommen ungeachtet seiner Herkunft der US-Bundeseinkommensteuer unterliegt oder (iv) ein Treuhandverhältnis (*trust*) ist, welches der Kontrolle einer US-Person und der primären Aufsicht eines US-Gerichts unterliegt.

***Die Fähigkeit von Anlegern zur Anlage in die alstria-Angebotsaktien oder zur Übertragung der von ihnen gehaltenen alstria-Angebotsaktien kann aufgrund der ERISA-Bestimmungen und des US-Einkommensteuergesetzes sowie aus sonstigen Gründen eingeschränkt sein.***

Die Gesellschaft hat das Eigentum und das Halten von alstria-Angebotsaktien dahingehend eingeschränkt, dass es sich bei keinem der Vermögenswerte um Planvermögenswerte (*plan assets*) von Title I des US-Altersversorgungssicherungsgesetzes von 1974 in der jeweils geltenden Fassung (*Employee Retirement Income Security Act of 1974*; "ERISA") unterliegenden Mitarbeiterversorgungsplänen (*employee benefit plans*) (im Sinne von Section 3 para. 3 ERISA) oder Section 4975 des US-Einkommensteuergesetzes von 1986 in der jeweils geltenden Fassung (*U.S. Internal Revenue Code of 1986*; der "Code") oder Bestimmungen vergleichbarer Rechtsvorschriften unterliegenden Plänen, individuellen Rentenkonten oder sonstigen Vereinbarungen oder Vermögenswerte eines Rechtsträgers, bei dem davon ausgegangen wird, dass dessen zugrunde liegende Vermögenswerte Planvermögenswerte solcher Mitarbeiterversorgungspläne,

sonstiger Pläne, Konten oder Vereinbarungen (jeweils ein "Plan") enthalten, handeln darf. Die Gesellschaft hat diese Beschränkungen auf Grundlage der im Falle der alstria-Angebotsaktien als abgegeben geltenden Zusicherungen eingeführt. Sofern die Vermögenswerte der Gesellschaft ohne solche Beschränkungen als Planvermögenswerte eines Plans gelten würden, der Title I des ERISA oder Section 4975 des Code unterfällt, könnten bestimmte Transaktionen, die die Gesellschaft im Laufe des gewöhnlichen Geschäftsgangs möglicherweise abschließt oder abgeschlossen hat, nicht ausgenommene untersagte Transaktionen (*prohibited transactions*) im Sinne von Section 406 des ERISA oder Section 4975 des Code darstellen bzw. zu dessen Anwendung führen und möglicherweise Strafen zur Folge haben oder rückgängig gemacht werden müssen.

Jeder Käufer und spätere Übertragungsempfänger der alstria-Angebotsaktien muss sich so behandeln lassen, als habe er die Zusicherung und Gewährleistung abgegeben, dass es sich bei keinem Teil der von diesem Käufer oder Übertragungsempfänger zum Erwerb der alstria-Angebotsaktien oder eines wirtschaftlichen Anspruchs daran verwendeten Vermögenswerte unmittelbar oder mittelbar um Vermögenswerte (A) von Title I des ERISA unterliegenden Mitarbeiterversorgungsplänen (im Sinne von Section 3 para. 3 des ERISA), (B) von Section 4975 des Code unterliegenden Plänen, individuellen Rentenkonten oder sonstigen Vereinbarungen, oder (C) von sonstigen Mitarbeiterversorgungsplänen oder Vereinbarungen, die bundesstaatlichen, einzelstaatlichen bzw. lokalen US-Gesetzen oder -Vorschriften oder außerhalb der USA anwendbaren oder sonstigen im Wesentlichen mit Title I des ERISA, Section 4975 des Code oder auf deren Grundlage erlassenen Vorschriften vergleichbaren Gesetzen oder Vorschriften unterfallen, handelt und dass diese vom Käufer oder Übertragungsempfänger verwendeten Vermögenswerte auch nicht entsprechend behandelt werden.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### Verantwortung für den Inhalt des Prospekts

alstria office REIT-AG mit Sitz Bäckerbreitergang 75, D-20355 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99204 übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Anhangs 3 der Angebotsunterlage (der "Prospekt"). Ungeachtet der Erklärung über die Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage in Ziffer 21 "*Erklärung zur Übernahme der Verantwortung für den Inhalt der Angebotsunterlage*" des Hauptteils der Angebotsunterlage erklärt die Gesellschaft, dass die im Prospekt enthaltenen Angaben ihres Wissens richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind und dass sie die erforderliche Sorgfalt angewendet hat, um sicherzustellen, dass die im Prospekt enthaltenen Angaben ihres Wissens den Tatsachen entsprechen und keine Umstände ausgelassen sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in dem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums ("EWR") die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

### Gegenstand des Prospekts

Dieser Prospekt bezieht sich auf bis zu 68.781.791 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der alstria office REIT-AG im rechnerischen Wert von je EUR 1,00 mit der ISIN DE000A0LD2U1, die ab 1. Januar 2015 gewinnberechtigt sind und aufgrund der von der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Juli 2015 beschlossenen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen mit Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffen werden. Zu den Eigenschaften dieser im Rahmen der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen neu geschaffenen alstria-Aktien siehe insbesondere Abschnitt "*Das Übernahmeangebot*" des Prospekts.

Keine Person ist oder wurde ermächtigt, im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot oder Verkauf der alstria-Angebotsaktien Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben, die nicht in der Angebotsunterlage und diesem Prospekt enthalten sind oder damit im Einklang stehen. Soweit solche Angaben gemacht bzw. Zusicherungen abgegeben werden, dürfen diese nicht als von der Gesellschaft genehmigt angesehen werden. Eine zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage erfolgende Verteilung des Prospekts ist unter keinen Umständen so auszulegen, als sei seit dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine Änderung in den Angelegenheiten der alstria eingetreten oder als seien die in dem Prospekt enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage richtig.

### Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen in Bezug auf das Geschäft der Gesellschaft und/oder der alstria, ihre Finanzlage und Ergebnisse sowie die Branche, in der sie tätig ist. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Ereignisse und Ergebnisse und beinhalten Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Umstände zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beziehen; dies ist durch entsprechende Formulierungen kenntlich gemacht. Derartige Formulierungen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung und Beurteilung durch die Gesellschaft und/oder alstria und unterliegen Risiken und Unsicherheiten. Der Eintritt oder Nichteintritt eines mit Unsicherheit behafteten Ereignisses könnte dazu führen, dass die von der alstria tatsächlich erzielten Ergebnisse, einschließlich ihrer Finanz- und Ertragslage, wesentlich von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen bzw. die darin ausdrücklich oder stillschweigend enthaltenen Erwartungen nicht erfüllen. In diesem Prospekt beziehen sich zukunftsgerichtete Aussagen insbesondere auf:

- die Entwicklung von Aspekten der Ertragslage der alstria;

- bestimmte finanzielle Ziele, die die alstria sich gesetzt hat;
- die Erwartungen der alstria hinsichtlich der Auswirkungen von Risiken auf ihr Geschäft, darunter der im Abschnitt "*Risikofaktoren*" des Prospekts aufgeführten Risiken;
- die derzeit von der Gesellschaft geplanten künftigen Akquisitionen von Immobilien und Beteiligungen an Immobilienanlagegesellschaften;
- den Geschäftsplan der alstria und ihre Aussichten;
- sonstige Aussagen über die künftige Geschäftsentwicklung und den wirtschaftlichen Erfolg der alstria sowie allgemeine konjunkturelle Trends und Entwicklungen und das regulatorische Umfeld.

Darüber hinaus können sich die in diesem Prospekt enthaltenen Prognosen und Schätzungen, die aus Berichten von Dritten entnommen wurden, als inkorrekt herausstellen (siehe hierzu auch den folgenden Abschnitt "*Allgemeine Informationen – Von Dritten bezogene Angaben/Wertgutachten*" des Prospekts).

Potenziellen Anlegern wird dringend geraten, die Abschnitte "*Zusammenfassung*", "*Risikofaktoren*", "*Gründe für das Übernahmeangebot und Verwendung der Erträge*", "*Marktübersicht*", "*Geschäftstätigkeit*", "*Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria*" und "*Jüngste Entwicklungen und Ausblick*" des Prospekts zu lesen, die eine detaillierte Darstellung der möglichen Umstände enthalten, die sich auf die tatsächlichen Ergebnisse der Gesellschaft einschließlich ihrer Finanz- und Ertragslage auswirken können.

Diese zukunftsgerichteten Aussagen der alstria wurden nach sorgfältiger Prüfung ihrer aktuellen Planungen, Schätzungen, Hochrechnungen und Erwartungen formuliert. Sie beruhen auf bestimmten Annahmen, die zwar zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage als begründet betrachtet werden, sich aber dennoch als irrig erweisen können. Anleger sollten diese zukunftsgerichteten Aussagen mit der gebotenen Vorsicht zur Kenntnis nehmen. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der alstria wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder stillschweigend in allen Abschnitten dieses Prospekts enthaltenen Angaben zu künftigen Ergebnissen, Erfolgen und Leistungen abweichen. Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Änderungen der konjunkturellen und geschäftlichen Rahmenbedingungen;
- demografische Veränderungen, insbesondere in Deutschland;
- Änderungen in den internationalen, nationalen und örtlichen Immobilienmärkten;
- die Fähigkeit der alstria office REIT-AG, die Anforderungen des REITG zu erfüllen, um den Status eines deutschen REIT beizubehalten;
- die Fähigkeit der alstria, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen;
- die Fähigkeit der alstria, neue Immobilienbestände zu erwerben und zu veräußern;
- der Erfolg der Akquisitionen der alstria;
- die Fähigkeit der alstria, die jetzt oder künftig in ihrem Bestand befindlichen Immobilien zu vermieten;
- Änderungen, die Auswirkungen auf das Zinsniveau haben;
- Änderungen im Wettbewerbsumfeld;

- Änderungen in der Besteuerung von Gesellschaften, insbesondere des Steuersatzes für die GrESt;
- Änderungen der staatlichen Zielsetzungen und der regulatorischen Rahmenbedingungen, insbesondere von Miet- und Umweltgesetzen und –bestimmungen, sowie des politischen und gesellschaftlichen Umfelds;
- sonstige Faktoren, die ausführlich im vorstehenden Abschnitt "*Risikofaktoren*" des Prospekts dargestellt sind; und
- Faktoren, die der alstria derzeit noch unbekannt sind.

Sollten einzelne oder mehrere dieser Risiken bzw. dieser Unwägbarkeiten eintreten oder die zugrunde liegenden Annahmen sich als irrig erweisen, könnten die in diesem Prospekt beschriebenen Ereignisse nicht eintreten oder die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den gemäß diesem Prospekt erwarteten, vermuteten, geschätzten oder antizipierten Entwicklungen abweichen, und die alstria wäre möglicherweise nicht in der Lage, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft kann daher keine Verantwortung dafür übernehmen, dass sich die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen künftig als zutreffend erweisen werden oder dass die vorausgesagten Entwicklungen tatsächlich eintreten. Außer soweit sie gesetzlich dazu verpflichtet ist, beabsichtigt die Gesellschaft darüber hinaus nicht, zukunftsgerichtete Aussagen in diesem Prospekt zu aktualisieren oder im Lichte künftiger Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen und übernimmt diesbezüglich keinerlei Verpflichtung.

#### **Von Dritten bezogene Angaben/Wertgutachten**

Dieser Prospekt enthält zahlreiche Bezugnahmen auf Daten, statistische Angaben und Studien Dritter, insbesondere zu Themenbereichen wie gewerbliche und Büroimmobilien, die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und verwandte Bereiche. Die Gesellschaft hat solche Angaben richtig wiedergegeben, und soweit ihr bekannt ist und aus den von dem betreffenden Dritten veröffentlichten Angaben zu erkennen war, sind darin keine Tatsachen ausgelassen, deren Auslassung dazu führen könnte, dass die wiedergegebenen Angaben unrichtig oder irreführend werden. Marktstudien basieren häufig auf Informationen oder Annahmen, die möglicherweise unrichtig oder unangemessen sind, und ihre Methodik ist naturgemäß durch Vorhersagen und Spekulationen gekennzeichnet. Folglich können aus unterschiedlichen externen Quellen bezogene Angaben in diesem Prospekt zu einem gewissen Grad inkonsistent sein. Dieser Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen der Gesellschaft, die auf veröffentlichten Marktdaten oder Zahlen aus öffentlich zugänglichen Quellen basieren. Ungeachtet der vorstehend erklärten Übernahme der Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts durch die alstria office REIT-AG (siehe Abschnitt "*Allgemeine Informationen – Verantwortung für den Inhalt des Prospekts*" des Prospekts) hat die Gesellschaft die Zahlen, Marktdaten oder sonstigen Angaben, die Dritte ihren Studien zugrunde gelegt haben, keiner unabhängigen Prüfung unterzogen, noch wurden die Ursachen möglicher Abweichungen zwischen Daten aus unterschiedlichen Quellen erforscht. Dementsprechend wird keine Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Richtigkeit solcher aus externen Quellen bezogener Angaben in diesem Prospekt abgegeben bzw. übernommen, und Anleger sollten nicht auf die Richtigkeit dieser Angaben vertrauen. Darüber hinaus sollten potenzielle Anleger berücksichtigen, dass die Schätzungen der Gesellschaft nicht in allen Fällen auf solchen externen Marktstudien beruhen.

Im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Prospekts wurden ausschließlich die folgenden Quellen herangezogen:

- Bundesagentur für Arbeit, Analyse des Arbeitsmarktes in Deutschland, "Analytikreport der Statistik – Analyse des Arbeitsmarktes in Deutschland Dezember 2014";
- Bundesagentur für Arbeit, Amtliche Nachrichten der Bundesagentur für Arbeit, 61. Jahrgang, Sondernummer 2, "Arbeitsmarkt 2013", Datenstand September 2014;

- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 016 vom 15.01.2015, "Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung";
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, "Projektionen der Bundesregierung – Frühjahrsprojektion 2015";
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 271 vom 30.07.2015, "Juni 2015: 0,4% mehr Erwerbstätige als im Vorjahr";
- Statistisches Bundesamt, Startseite > Zahlen und Fakten > Indikatoren > Konjunkturindikatoren > Arbeitsmarkt, "Arbeitsmarkt – X-12-ARIMA Tabelle", aktualisiert am 30.07.2015;
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 048 vom 14.02.2014, "Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2013 um 0,4% gestiegen";
- Deutsche Bundesbank, Pressenotiz vom 05.06.2015, "Neue Bundesbank-Prognose: Deutsche Wirtschaft im konjunkturellen Aufwind";
- DO Deutsche Office AG, Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015;
- DIC Asset AG, Quartalsbericht zum 31. März 2015;
- TLG Immobilien AG, Quartalsbericht zum 31. März 2015;
- Deutsche Annington Immobilien SE, Quartalsbericht zum 31. März 2015;
- LEG Immobilien AG, Quartalsbericht zum 31. März 2015;
- Beni Stabili, Quartalsbericht zum 31. März 2015;
- Confinnimo, Halbjahresbericht zum 30. Juni 2015;
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 22. April 2015, "Gabriel: Deutsche Wirtschaft im Aufschwung";
- Statistisches Amt der Europäischen Union ("Eurostat"), "Gross domestic product at market prices – At current prices";
- Statistisches Bundesamt ("Destatis"), Pressemitteilung vom 15. Januar 2015, "Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung" ("Destatis, Pressemitteilung vom 15. Januar, 2015");
- International Monetary Fund, World Economic Outlook (WEO), Stand April 2015;
- European Central Bank ("EZB") Monthly Inflation Rates Germany (der EZB-Datenbank entnommen);
- European Central Bank Monthly long-term interest rates;
- DTZ Investment Market Update Germany Q4 2014, Stand 13. Februar 2015;
- CBRE Ltd., European Commercial Real Estate Investment database Q2 2015;
- CBRE GmbH, MarketView (Berlin, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg and Munich Office, vierteljährliche Übersicht, zuletzt veröffentlicht für: Q2 2015);

- Jones Lang LaSalle IP, Inc., Office Market Profile Stuttgart; vierteljährliche Übersicht (Q4 2014 / Q1 2015 / Q2 2015);
- CBRE GmbH, MarketView (Berlin, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg and Munich Office, Q4 2014 / Q1 2015 / Q2 2015);
- CBRE GmbH, MarketView, Hamburg Office (Q2 2014 / Q4 2014 / Q1 2015 / Q2 2015);
- CBRE GmbH, MarketView, Dusseldorf Office (Q1 2015 / Q2 2015);
- CBRE GmbH, MarketView, Frankfurt Office (Q4 2014 / Q2 2015);
- CBRE GmbH, MarketView, Berlin Office (Q4 2014 / Q1 2015 / Q2 2015);
- Jones Lang LaSalle IP, Inc., Office Market Profile Stuttgart, (Q1 2015 / Q2 2015);
- Eurostat, "Population on 1 January – Persons";
- Eurostat, "International trade, by reporting country, total product – Million EUR";
- Destatis, Import Price Index, Stand Juni 2015;
- Thomson Reuters (Datastream), Stand Juli 2015;
- CES ifo Group Munich, Stand Juli 2015;
- Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 2. Quartal 2015";
- Jones Lang LaSalle, IP, Inc., Pressemitteilung vom 2. Juli 2015, "Deutscher Bürovermietungsmarkt mit bestem Halbjahresergebnis seit 2011";
- Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2014";
- Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2013";
- Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Investitionsmarktüberblick – 4. Quartal 2014";
- Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Investitionsmarktüberblick – 4. Quartal 2013";
- Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "OnPoint Büromarktüberblick – 4. Quartal 2013";
- Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Investmentmarktüberblick – 2. Quartal 2015";
- BNP Paribas Real Estate, "At a Glance – Investmentmarkt Deutschland – Q2.2015", Stand 30. Juni 2015
- BNP Paribas Real Estate, "At a Glance – Büromarkt Deutschland – Q2.2015", Stand 30. Juni 2015

### **Wertgutachter**

Auf Verlangen der Gesellschaft und unter Berücksichtigung der prospektrechtlichen Anforderungen wurde von der Colliers International Valuation UK LLP, 50 George Street, London W1U 7GA, Vereinigtes Königreich ("Colliers International") als unabhängigen und für die Zwecke dieser Bewertung qualifiziertem Sachverständigen zum 30. Juni 2015 ein Wertgutachten zum Marktwert des Immobilienportfolios der alstria gemäß IAS 40 erstellt ("Wertgutachten"). Nähere Informationen über die Unabhängigkeit der Colliers



International siehe Abschnitt "Wertgutachten – Status des Wertgutachters und Interessenkonflikte" des Prospekts auf S. V-4 des Wertgutachtens. Der Vorstand der alstria office REIT-AG bestätigt, dass ihres Wissens zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage seit dem Stichtag des Wertgutachtens (30. Juni 2015) keine wesentlichen Veränderungen im Gesamtwert der in dem Wertgutachten bewerteten Objekte eingetreten sind.

Die Bewertung der Objekte wurde von Immobiliensachverständigen mit geeigneter Qualifikation durchgeführt, die die Eignungsanforderungen gemäß PS 2.3 der Fachlichen Standards für Bewertungen (*RICS Valuation – Professional Standards*) (unter Einschluss der internationalen Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*)), Stand Januar 2014 ("Red Book") der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") erfüllen und nach Maßgabe der Akkreditierungsregeln für Wertgutachter (*Valuer Registration Scheme*; VRS) zugelassene Wertgutachter sind. Die bei der Erstellung des Wertgutachtens angewandte Bewertungsmethode entspricht in jeder Hinsicht den Leitlinien des RICS Red Book. Die von der Colliers International angewendete Bewertungsmethode ist auch nach den Bestimmungen der internationalen Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*; IVS) angemessen und geeignet. Das Wertgutachten ist mit Zustimmung der Colliers International in der von ihr autorisierten unveränderten Form (als Übersetzung aus dem Englischen) sowie dem Kontext, in dem es dargestellt wird, in diesem Prospekt auf S. V-1 ff. abgedruckt (siehe Abschnitt "Wertgutachten" des Prospekts).

### **Finanzinformationen und Zahlenangaben**

Dieser Prospekt enthält den ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der alstria office REIT-AG für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum und die Geprüften Konzernabschlüsse. Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum wurde in Übereinstimmung mit dem IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt. Die Geprüften Konzernabschlüsse wurden jeweils nach den in der Europäischen Union anzuwendenden IFRS und den ergänzend nach § 315a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften erstellt.

Dieser Prospekt enthält außerdem den geprüften Einzelabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014 abgelaufene Geschäftsjahr erstellt nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches ("HGB") nebst Bestätigungsvermerk ("Geprüfter Einzelabschluss"). Der Geprüfte Einzelabschluss wurde nach den Rechnungslegungsgrundsätzen des HGB und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung erstellt.

Wo Finanzdaten in diesem Prospekt mit dem Vermerk "geprüft" versehen sind, bedeutet dies, dass sie den oben erwähnten geprüften Abschlüssen entnommen wurden. Der Vermerk "ungeprüft" wird in dem Prospekt verwendet, um auf Finanzdaten hinzuweisen, die nicht den oben erwähnten geprüften Abschlüssen entnommen wurden, sondern die entweder aus den Geprüften Konzernabschlüssen abgeleitet oder den ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüssen, den Buchführungsunterlagen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommen oder abgeleitet wurden.

Die Geprüften Konzernabschlüsse (zum 31. Dezember 2014, 2013 und 2012) sowie der Geprüfte Einzelabschluss wurden von Deloitte geprüft, wie in den darin jeweils enthaltenen Bestätigungsvermerken angegeben. Außer den Geprüften Konzernabschlüssen enthält dieser Prospekt keine Angaben, die einer teilweisen oder vollständigen Audit-Prüfung im Sinne von Ziffer 20.6 von Anhang I der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission unterzogen wurden. Die Gesellschaft stellt ihre Abschlüsse in Euro auf. Bezugnahmen auf "EUR", "Euro" oder "€" sind als Bezugnahmen auf die Währung von den an der dritten Stufe der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmenden Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu verstehen. Bezugnahmen auf "TEUR" oder "T€" sind als Bezugnahmen auf Tausend Euro zu verstehen.

Die Gesellschaft verwendet in diesem Prospekt die Finanzkennzahl "FFO" (*funds from operations*; operatives Ergebnis). Nach Auffassung der Geschäftsleitung der alstria office REIT-AG ist der FFO eine wichtige Messgröße zur Ermittlung der Erträge aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der zur Dividendenausschüttung verfügbaren Barmittel. Die Gesellschaft berechnet den FFO als Ergebnis vor Ertragsteuern (*earnings before tax* oder EBT), vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der

Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von Finanzderivaten, vermindert/erhöht um den Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, vermindert/erhöht um nicht wiederkehrende Ergebniseinflüsse, zuzüglich/abzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen/Erträge (sonstige Bereinigungen), anteilig vermindert/erhöht um die vorher definierten Bereinigungen auf Ebene der Joint Ventures. Nach Auffassung der Geschäftsleitung stellt der FFO eine geeignete Messgröße zur Ermittlung und Bewertung des operativen Erfolgs der alstria dar, da bei dieser Kennzahl nicht zahlungswirksame Einzelposten, die sich nicht auf die laufende Liquidität auswirken, unberücksichtigt bleiben. Allgemein anerkannte Bilanzierungsgrundsätze wie insbesondere IFRS nutzen den FFO jedoch nicht als Messgröße für den operativen Erfolg oder die Liquidität. Diese Kennzahl sollte daher nicht als Alternative zu der Gewinn- und Verlustrechnung oder der Kapitalflussrechnung der Gesellschaft betrachtet werden. Darüber hinaus gibt es keine Standarddefinition für den FFO, insbesondere gibt die EPRA keine diesbezügliche Definition vor. Von anderen Unternehmen vorgelegte Zahlen zum FFO oder ähnlich bezeichneten Messgrößen sind also nicht notwendigerweise mit dem FFO der Gesellschaft vergleichbar.

Eine weitere von der alstria office REIT-AG in diesem Prospekt verwendete Messgröße ist der vom *Best Practices Committee* der EPRA, Schiphol Airport, Niederlande, entwickelte so genannte *Triple Net Asset Value* ("NNNAV"), den die Geschäftsleitung zur Erfassung und Bewertung des Eigenkapitalwerts der Gesellschaft heranzieht. Die Gesellschaft berechnet den NNNAV als die Gesamtsumme des in der IFRS-Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals; dieses reflektiert den Buchwert und den beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente und Finanzverbindlichkeiten, bereinigt um stille Reserven und stille Lasten im unbeweglichen Vermögen und in den finanziellen Verbindlichkeiten. Allgemein anerkannte Bilanzierungsgrundsätze wie insbesondere IFRS enthalten jedoch keine Definition des NNNAV. Zudem besteht für diese Kennzahl keine Standarddefinition. Von anderen Unternehmen vorgelegte Zahlen zum NNNAV oder ähnlich bezeichneten Messgrößen sind also nicht notwendigerweise mit dem NNNAV der Gesellschaft vergleichbar.

Eine ebenfalls von der alstria office REIT-AG in diesem Prospekt verwendete Messgröße ist der Verschuldungsgrad *Loan-to-value* (LTV). alstria berechnet den LTV als Verhältnis der gesamten ausstehenden Darlehen 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. Der LTV oder der Net LTV sind keine Kennzahlen der Betriebsleistungen, Liquidität oder des Eigenkapitals nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder *Cashflow*-Kennzahlen. Es existiert keine Standarddefinition für LTV und Net LTV. Somit ist der LTV und der Net LTV oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit den Begriffen LTV oder Net LTV, wie sie von alstria verwandt werden.

Außerdem verwendet die alstria office REIT-AG die Messgröße der REIT-Eigenkapitalquote. Gemäß § 15 REITG darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital 45% des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres. Die REIT-Eigenkapitalquote ist keine Kennzahl der Betriebsleistungen, Liquidität oder des Eigenkapitals nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder *Cashflow*-Kennzahlen.

Bestimmte Zahlenangaben und sonstige Betrags- und Prozentangaben in diesem Prospekt wurden zur Vereinfachung der Darstellung teilweise auf- oder abgerundet, so dass sie bei Addition unter Umständen nicht die angezeigte Summe ergeben. In Bezug auf Finanzangaben im Prospekt bedeutet ein Strich ("-"), dass die betreffende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null ("0") bedeutet, dass die betreffende Finanzangabe verfügbar ist, aber Null entspricht, auf Null gerundet wird oder wurde.

## Zur Einsichtnahme verfügbare Dokumente

Die folgenden Unterlagen werden für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am Sitz der Gesellschaft, Bäckerbreitergang 75, D-20355 Hamburg (Telefon: +49 (0)40 226341300) während der üblichen Geschäftszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten:

- die Satzung der alstria office REIT-AG;
- der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss (IAS 34 Zwischenberichterstattung) der alstria office REIT-AG für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum
- der Geprüfte Konzernabschluss (IFRS) der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr;
- der Geprüfte Konzernabschluss (IFRS) der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr;
- der Geprüfte Konzernabschluss (IFRS) der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr;
- der Geprüfte Einzelabschluss (HGB) der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr;
- das von Colliers International zum 30. Juni 2015 erstellte Wertgutachten über das Immobilienportfolio der alstria (siehe Abschnitt "Wertgutachten" des Prospekts);
- die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum.

Die vorstehend aufgeführten Unterlagen sind auch auf der Internetseite der alstria ([www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen*) zur Einsichtnahme verfügbar.

Weitere Geschäftsberichte und Zwischenberichte der Gesellschaft können bei der Gesellschaft in elektronischer Form auf der Internetseite [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Berichte & Events* sowie auf der Internetseite des Unternehmensregisters ([www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)) abgerufen werden.

## Abschlussprüfer

Die Geprüften Konzernabschlüsse sowie der Geprüfte Einzelabschluss wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, Dammtorstraße 12, D-20354 Hamburg (Deloitte) als unabhängigem Abschlussprüfer geprüft, wie in den darin jeweils enthaltenen Bestätigungsvermerken angegeben. Deloitte ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin.

In den von Deloitte für die alstria office REIT-AG erstellten Bestätigungsvermerken zum 31. Dezember 2014, 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 wird Bezug auf die Konzernlageberichte genommen, die nicht in diesen Prospekt aufgenommen wurden. Die Prüfung des Konzernlageberichts und die Erstellung eines diesbezüglichen Bestätigungsvermerks sind nach den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung vorgeschrieben.

## DAS ÜBERNAHMEANGEBOT

### Allgemeine Informationen

Der Gegenstand des Übernahmeangebots ist das Angebot der alstria office REIT-AG an alle Deutsche Office-Aktionäre, die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien samt aller zum Zeitpunkt der Abwicklung zugehörigen Rechte, insbesondere dem Recht auf Dividende, nach Maßgabe der Bestimmungen der Angebotsunterlage (siehe Ziffer 4 "*Übernahmeangebot*" der Angebotsunterlage) zu tauschen. Die alstria office REIT-AG bietet als Gegenleistung für 1 (eine) Deutsche Office-Aktie 0,381 alstria-Angebotsaktien. Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG hat hierzu am 23. Juli 2015 die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen beschlossen. Das Bezugsrecht der alstria-Aktionäre ist ausgeschlossen.

### Wichtige Hinweise

**Für das Übernahmeangebot gelten bestimmte aufschiebende Bedingungen, die ausführlich in Ziffer 11 "*Voraussetzungen für den Vollzug des Angebots*" der Angebotsunterlage beschrieben sind. Wenn diese Bedingungen nicht erfüllt sind und alstria office REIT-AG auch nicht auf ihre Erfüllung verzichtet hat, wird das Übernahmeangebot nicht abgeschlossen, und soweit Deutsche Office-Aktionäre Deutsche Office-Aktien auf die Umtauschtreuhänder übertragen haben, werden diese Aktien in die Depots dieser Aktionäre rückübertragen.**

**Mit der Annahmeerklärung ermächtigt jeder Deutsche Office-Aktionär, der**

- **in seiner Annahmeerklärung bestätigt, dass er (a) US-Aktionär ist, oder (b) als Vertreter, Beauftragter, Treuhänder, Verwahrer oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten eines solchen Deutsche Office-Aktionärs in den Vereinigten Staaten von Amerika handelt;**
- **in seiner Annahmeerklärung eine Adresse in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt oder über eine solche Adresse verfügt;**
- **in seiner Annahmeerklärung den Namen und die Adresse einer Person in den Vereinigten Staaten von Amerika angibt, welche die Gegenleistung und/oder Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot erhalten soll; oder**
- **seine Annahmeerklärung in einem in den Vereinigten Staaten von Amerika frankierten Briefumschlag oder aus anderen Gründen offensichtlich aus den Vereinigten Staaten von Amerika übersendet,**

**unwiderruflich die alstria office REIT-AG und die Abwicklungsstelle über seine Depotbank und eventuelle weitere zwischengeschaltete Depotbanken, die ihm im Rahmen des Übernahmeangebots an sich zustehenden alstria-Angebotsaktien zu veräußern und ihm den entsprechenden Erlös aus der Veräußerung, abzüglich etwaiger Kosten, in Euro unverzüglich gutschreiben zu lassen, es sei denn, die alstria-Angebotsaktien dürfen dem betreffenden Deutsche Office-Aktionär sowie Vertretern, Beauftragten, Treuhändern, Verwahrern oder anderweitig für Rechnung oder zugunsten des betreffenden Deutsche Office-Aktionärs handelnden Personen nach der alleinigen Einschätzung der alstria office REIT-AG im Rahmen einer einschlägigen Ausnahme von den Registrierungspflichten nach dem United States Securities Act von 1933 in der geltenden Fassung oder eines Rechtsgeschäfts, auf das diese Registrierungspflichten nach dem United States Securities Act von 1933 in der geltenden Fassung keine Anwendung finden, angeboten bzw. an diesen übertragen oder geliefert werden. Die Abwicklungsstelle wird diese alstria-Angebotsaktien zugunsten der betreffenden US-Aktionäre an der Frankfurter Wertpapierbörse zum jeweiligen Marktwert veräußern. Weder die Gesellschaft noch die Abwicklungsstelle unterliegen irgendwelchen Verpflichtungen hinsichtlich des erzielten Preises, und jeder solche Verkauf kann auf Einzelbasis oder zusammen mit anderen alstria-Angebotsaktien, für die diese Bestimmungen gelten, erfolgen.**

**Soweit Deutsche Office-Aktionäre entsprechend dem Umtauschverhältnis Anspruch auf Teilrechte von alstria-Aktien haben, erhalten sie die auf die nächste ganze Zahl abgerundete Anzahl von alstria-Aktien. Die verbleibenden Aktienteilrechte erhalten eine separate ISIN (DE000A1613F5) und werden im Rahmen eines Zwangsumtauschs unmittelbar nach der Weiteren Annahmefrist verkauft. Die Erlöse aus dem Verkauf der Aktienteilrechte werden den betroffenen Aktionären in bar anteilig gutgeschrieben.**

### **Bedingungen**

Dieses Übernahmeangebot und die mit seiner Annahme durch die Deutsche Office-Aktionäre begründeten Vereinbarungen werden nur wirksam, wenn bestimmte aufschiebende Bedingungen erfüllt sind. Eine dieser Bedingungen ist die Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Hamburg sowie das Erreichen einer Mindestannahmequote von 69,6% der zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausstehenden Deutsche Office-Aktien. In Bezug auf die Bedingungen (mit Ausnahme der Bedingungen in Bezug auf die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen und die Mitteilung gemäß § 15 WpHG bezüglich des Verlusts in Höhe der Hälfte des Grundkapitals gemäß § 92 Abs. 1 AktG oder der Einleitung eines Insolvenzverfahrens, die unverzichtbar sind) kann der Verzicht erklärt werden. Die Mindestannahmequote kann herabgesetzt werden.

Die folgenden Vollzugsbedingungen müssen erfüllt sein:

- Bis spätestens fünf Bankarbeitstage nach dem Ablauf der Weiteren Annahmefrist ist die Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in dem zur Durchführung dieses Umtauschangebots erforderlichen Umfang im Handelsregister eingetragen worden;
- Bis zum Ablauf der Annahmefrist:
  - ist die Mindestannahmequote von 69,6% der zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausstehenden Deutsche Office-Aktien erreicht;
  - hat die DO Deutsche Office AG keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht bzw. hätte eine solche veröffentlichen müssen, wonach wesentliche nachteilige Auswirkungen auf wichtige Finanzkennzahlen der DO Deutsche Office AG eingetreten sind oder erwartungsgemäß eintreten werden;
  - ist kein wesentlicher Verstoß eines Mitglieds des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder eines Prokuristen der DO Deutsche Office AG gegen ihnen obliegende Compliance-Pflichten bekannt geworden;
  - hat die DO Deutsche Office AG keine Mitteilung gemäß § 15 WpHG veröffentlicht, in der ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals gemäß § 92 Abs. 1 AktG oder die Beantragung oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der DO Deutsche Office AG bekannt gegeben wird.

alstria office REIT-AG kann auf einzelne Bedingungen verzichten. Nähere Angaben zu den Bedingungen sind in Ziffer 11.1 "*Voraussetzungen für den Vollzug des Angebots – Vollzugsbedingungen*" der Angebotsunterlage zu entnehmen.

### **Zeitplan**

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots beginnt mit der Veröffentlichung der Angebotsunterlage am 21. August 2015. Sie endet am

**2. Oktober 2015, 24:00 Uhr (mitteleuropäische Zeit).**

Die Frist für die Annahme des Übernahmeangebots kann nach Maßgabe der Ziffer 4.3 "*Übernahmeangebot – Verlängerung der Annahmefrist*" der Angebotsunterlage verlängert werden. Darüber hinaus erhalten die Deutsche Office-Aktionäre die Möglichkeit, Deutsche Office-Aktien innerhalb eines Zeitraums von zwei Wochen nach der Veröffentlichung des Ergebnisses des Übernahmeangebots umzutauschen; siehe hierzu auch die Ziffer 4.4 "*Übernahmeangebot – Weitere Annahmefrist nach § 16 Abs. 2 WpÜG*" der Angebotsunterlage.

## **Abwicklung**

Die Annahme des Übernahmeangebots muss bis zum Ende der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist schriftlich gegenüber der jeweiligen Depotbank erklärt werden. Sie wird wirksam mit fristgerechter Umbuchung der innerhalb der Annahmefrist bzw. der innerhalb der Weiteren Annahmefrist zum Umtausch angebotenen Deutsche Office-Aktien auf die ISIN DE000PRME038 (WKN PRM E03) bei Clearstream. Wurde gegenüber der jeweiligen Depotbank die Annahme innerhalb der Annahmefrist oder der Weiteren Annahmefrist erklärt, so gilt die Umbuchung der Deutsche Office-Aktien bei Clearstream als ordnungsgemäß erfolgt, vorausgesetzt, die Umbuchung erfolgte spätestens bis 18:00 Uhr (mitteleuropäischer Zeit) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Annahmefrist bzw. Weiteren Annahmefrist.

Die eingereichten Deutsche Office-Aktien, die nach Maßgabe der Ziffer 12.3 "*Annahme und Abwicklung des Übernahmeangebots – Weitere Erklärungen im Zuge der Annahme des Angebots*" der Angebotsunterlage auf die Umtauschtreuhänder aufschiebend bedingt übereignet werden, verbleiben zunächst in den Depots der einreichenden Aktionäre und werden in die ISIN DE000PRME038 umgebucht.

Die Umtauschtreuhänder bringen die eingereichten Deutsche Office-Aktien, die ihnen nach Maßgabe der Angebotsunterlage aufschiebend bedingt übereignet wurden, gegen Ausgabe neuer durch die Umtauschtreuhänder gezeichneter alstria-Angebotsaktien in die Gesellschaft ein.

Für alle durch die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffenen alstria-Angebotsaktien wird die Abwicklungsstelle in Zusammenarbeit mit dem Umtauschtreuhänder 2 veranlassen, dass diese auf die Wertpapierdepots der das Angebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre (bzw. für den Fall der Weiterveräußerung der eingereichten Deutsche Office-Aktien an den entsprechenden Erwerber der eingereichten Deutsche Office-Aktien) übertragen werden. Für 1 (eine) Deutsche Office-Aktie werden 0,381 alstria-Angebotsaktien an die ehemaligen Deutsche Office-Aktionäre, die dieses Angebot angenommen haben, gewährt.

UBS wird als Abwicklungsstelle und gemeinsam mit der UniCredit als Umtauschtreuhänder sicherstellen, dass die alstria-Angebotsaktien in die Wertpapierdepots der das Übernahmeangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre übertragen werden.

Sofern aufgrund des Umtauschverhältnisses Teilrechte mit der ISIN DE000A1613F5 an alstria-Angebotsaktien entstehen, können hieraus keine Aktionärsrechte geltend gemacht werden, sodass eine Arrondierung zu Vollrechten (sog. Spitzenregulierung) erforderlich wird. Spitzen werden nur in bar abgegolten. In diesem Zusammenhang wird die Abwicklungsstelle die auf die zugeteilten alstria-Angebotsaktien entfallenden Teilrechte nach Ablauf eines noch festzulegenden Termins zwangsweise zu ganzen Aktien zusammenlegen und über die Frankfurter Wertpapierbörse veräußern. Der Erlös wird sodann den berechtigten ehemaligen Deutsche Office-Aktionären entsprechend der auf sie entfallenden Teilrechte ausgezahlt. Weder die Gesellschaft noch die Abwicklungsstelle übernehmen eine Garantie dafür, dass durch den Verkauf über die Frankfurter Wertpapierbörse ein bestimmter Preis erzielt wird.

Zu den weiteren Einzelheiten der Abwicklung siehe auch Ziffer 12.5 "*Annahme und Abwicklung des Übernahmeangebots – Abwicklung des Angebots*" der Angebotsunterlage.

## **Angaben zu den alstria-Angebotsaktien**

### ***Form und Verbriefung der alstria-Angebotsaktien***

Die alstria-Angebotsaktien werden durch eine oder mehrere Sammelurkunden verbrieft, die in Sammelverwahrung bei Clearstream gehalten werden. Ein Anspruch der alstria-Aktionäre auf Verbriefung ihrer Anteile besteht nach § 6 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft nicht. Die alstria-Angebotsaktien sind mit denselben Rechten ausgestattet wie alle anderen von der Gesellschaft begebenen alstria-Aktien und sind nicht mit zusätzlichen oder Vorzugsrechten verbunden. Insbesondere sind die alstria-Angebotsaktien ab dem am 1. Januar 2015 beginnenden Geschäftsjahr (einschließlich) gewinnberechtigt.

### ***Gesetzliche Grundlage für die Begebung der alstria-Angebotsaktien***

Die gesetzliche Grundlage für die Schaffung der alstria-Angebotsaktien bilden die Bestimmungen des deutschen AktG zu Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen (§§ 182 ff. AktG). Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Juli 2015 soll das im Handelsregister eingetragene Grundkapital ("Satzungsgemäße Grundkapital") der Gesellschaft um bis zu EUR 68.781.791,00 durch Ausgabe von bis zu 68.781.791 alstria-Angebotsaktien gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der alstria-Aktionäre erhöht werden.

Mit Beschlüssen vom 16. Juni 2015 und 11. August 2015 hat der Vorstand der alstria office REIT-AG zudem beschlossen, eine bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital 2015 (siehe auch Abschnitt "*Grundkapital und Satzung – Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital – Genehmigtes Kapital*" des Prospekts) durchzuführen. Die Kapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital 2015 soll durchgeführt werden, soweit dies zur Lieferung von alstria-Aktien aufgrund des Andienungsrechts gemäß § 39c Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz ("WpÜG") - das in dem Fall besteht, dass die alstria office REIT-AG und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG nach dem Umtauschangebot gemeinsam mindestens 95% der dann bestehenden Deutsche Office-Aktien (zu berechnen auf Grundlage des dann bestehenden Grundkapitals der DO Deutsche Office AG) erwerben und für die Deutsche Office-Aktionäre nach Ende der Weiteren Annahmefrist ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien für weitere drei Monate ("Andienungsrecht") vorsieht - sowie der im Rahmen des Undertaking Agreements gewährten Option erforderlich ist. Damit soll die alstria office REIT-AG für den Fall einer Ausübung des Andienungsrechts bzw. der Option in die Lage versetzt werden, die notwendige Anzahl an alstria-Aktien zu liefern. Diese alstria-Aktien werden gegen Sacheinlagen ausgegeben. Zum Andienungsrecht nach § 39c WpÜG siehe auch die Ziffer 15.5 "*Hinweise für Aktionäre der Zielgesellschaft, die das Übernahmeangebot nicht annehmen – Andienungsrecht der Deutsche Office-Aktionäre nach § 39c WpÜG*" der Angebotsunterlage.

Im Falle einer Änderung des Übernahmeangebots gemäß § 21 Abs. 1 WpÜG hat jeder Deutsche Office-Aktionär gemäß § 21 Abs. 4 WpÜG das Recht, von seiner Annahme des Übernahmeangebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Angebot vor Veröffentlichung der Änderung des Übernahmeangebots angenommen hat. Zudem besteht nach § 22 Abs. 3 WpÜG für jeden Deutsche Office-Aktionär im Falle eines konkurrierenden Übernahmeangebots gemäß § 22 Abs. 1 WpÜG das Recht von einer Annahme des Übernahmeangebots bis zum Ablauf der Annahmefrist zurückzutreten, wenn und soweit er das Übernahmeangebot vor der Veröffentlichung der Angebotsunterlage eines konkurrierenden Übernahmeangebots angenommen hat.

Zu den Rücktrittsrechten siehe auch die Ziffer 16 "*Rücktrittsrechte*" der Angebotsunterlage.

### ***ISIN / WKN / Common Code / Börsenkürzel***

Stammaktien der Gesellschaft (einschließlich der alstria-Angebotsaktien):

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A0LD2U1
Wertpapierkennnummer (WKN)	A0LD2U

Common Code	028600810
Börsenkürzel	AOX

Für die Aktienteilrechte der alstria-Angebotsaktien:

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A1613F5
Wertpapierkennnummer (WKN)	A16 13F

### ***Form, Stimmrechte, Währung der Wertpapieremission***

Alle alstria-Angebotsaktien sind auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien im rechnerischen Wert von je EUR 1,00 (eine Darstellung des Grundkapitals der Gesellschaft unterteilt in Inhaberaktien ist dem Abschnitt "*Grundkapital und Satzung – Grundkapital und Aktien*" des Prospekts zu entnehmen). Jede alstria-Angebotsaktie gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Einschränkungen in Bezug auf Stimmrechte bestehen nicht.

### ***Gewinnberechtigung, Anteil am Liquidationserlös***

Die alstria-Angebotsaktien sind ab dem 1. Januar 2015 sowie für alle folgenden Geschäftsjahre voll gewinnberechtigt. Für Ansprüche auf Dividendenzahlungen gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gemäß § 195 Bürgerliches Gesetzbuch ("BGB"). Nach § 6 Abs. 3 der Satzung der alstria office REIT-AG kann bei der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung der Beginn der Gewinnberechtigung abweichend von § 60 AktG festgesetzt werden. Die alstria-Angebotsaktien werden entsprechend ihrem Anteil am Grundkapital an einem etwaigen Liquidationserlös beteiligt.

### ***Übertragbarkeit der alstria-Angebotsaktien***

Die alstria-Angebotsaktien sind unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Anforderungen für Inhaberaktien frei übertragbar. Es gelten in Bezug auf die Übertragbarkeit der alstria-Angebotsaktien keine Veräußerungsverbote oder Beschränkungen.

### ***Börsennotierung, Einbeziehung in die bestehende Notierung***

Nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist und der Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (die spätestens fünf Bankarbeitstage nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist, also voraussichtlich spätestens am 28. Oktober 2015 erfolgen muss) im Handelsregister, wird die Zulassung der alstria-Angebotsaktien zum Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) beantragt. Es wird erwartet, dass die alstria-Angebotsaktien unverzüglich nach Eintragung der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Handelsregister zugelassen werden und sodann zum Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) in die bestehende Quotierung der nennwertlosen Inhaberaktien der alstria office REIT-AG einbezogen werden.

Die alstria-Aktien werden im REITs-Segment der Deutschen Börse gehandelt, das der Börsenbetreiber Deutsche Börse am 7. November 2007 eingeführt hat. Dieser REIT-Status hat keine Auswirkungen auf die Bedingungen, zu welchen die alstria-Angebotsaktien im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden.

### ***Gesamtkosten der Begebung und Netto-Gesamterlös***

Die Transaktionskosten einschließlich der Kosten für die Zulassung der alstria-Angebotsaktien zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) werden sich voraussichtlich auf insgesamt rund



EUR 9 Millionen belaufen. Weder die Gesellschaft noch die Umtauschtreuhänder werden diese Kosten an die das Übernahmeangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre weiterbelasten.

Die Gesellschaft erzielt aus der beschlossenen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen keine Mehreinnahmen. Sie erhält für 0,381 alstria-Angebotsaktien je 1 (eine) Deutsche Office-Aktie.

### **Provisionen**

Für die Zeichnung der alstria-Angebotsaktien können die Depotbanken Depotbankgebühren berechnen. Über die üblichen Bankgebühren hinaus werden den das Übernahmeangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionären keine Aufwendungen oder Steuern weiterbelastet.

### **Wesentliche Interessen und Interessenkonflikte in Bezug auf das Übernahmeangebot**

UBS und UniCredit erhalten für die Tätigkeit als Umtauschtreuhänder und als Abwicklungsstelle sowie für die kapitalmarktmäßige Begleitung der Transaktion und ihre weiteren Leistungen nach Maßgabe des Vertrags mit alstria office REIT-AG jeweils eine pauschale Vergütung von der alstria office REIT-AG. Unabhängig von der tatsächlichen Durchführung und dem Erfolg des Übernahmeangebots erstattet alstria office REIT-AG UBS und UniCredit unverzüglich die diesen entstehenden und in Rechnung gestellten Auslagen und Kosten (z.B. Gebühren Clearstream, Publikationskosten, Gebühren für erforderliche Befreiungen vom Pflichtangebot) einschließlich eventueller Reisekosten (gegebenenfalls zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).

Darüber hinaus erhält die UBS von der alstria office REIT-AG für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot ein Honorar, dessen Zahlung zum Teil von der erfolgreichen Durchführung des Übernahmeangebots abhängt.

Der Vorstand der alstria office REIT-AG geht davon aus, dass einige Gläubiger der Finanzierungsverträge der DO Deutsche Office AG nach den Regelungen der Finanzierungsverträge das Recht haben, die Finanzierungsverträge im Falle der Kontrollerlangung durch die alstria office REIT-AG zu kündigen bzw. fällig zu stellen. Um in diesem Fall die Finanzierung der DO Deutsche Office AG zu gewährleisten, hat alstria office REIT-AG mit der UBS und der UniCredit eine Vereinbarung über die Bereitstellung einer Brückenfinanzierung in einem Volumen von bis zu ca. EUR 1,1 Milliarden abgeschlossen. In diesem Zusammenhang sind an die UBS und die UniCredit ebenfalls Provisionen zu zahlen.

Weitere Interessenkonflikte bestehen nicht.

### **Bekanntmachungen, Zahlstelle und Hinterlegungsstelle**

Nach § 4 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft erfolgen Bekanntmachungen der Gesellschaft durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

Zahlstelle ist die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, D-60325 Frankfurt am Main. Hinterlegungsstelle ist die Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, mit Sitz in Frankfurt am Main (Clearstream).

## **GRÜNDE FÜR DAS ÜBERNAHMEANGEBOT UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE**

### **Gründe für das Übernahmeangebot**

#### ***Konsistente Fortführung der Geschäftsstrategie***

Die Geschäftsstrategie der alstria office REIT-AG besteht darin, ihre – nach Einschätzung der Gesellschaft – Stellung als führendes deutsches Immobilienunternehmen mit einem Fokus auf Metropolregionen durch eine Kombination aus strategischen Zukäufen, Effizienzsteigerungen in den betrieblichen Abläufen und organischem Wachstum ihres Portfolios auszubauen. Die Investitionsstrategie der alstria office REIT-AG konzentriert sich in den letzten Jahren auf die Akquisition von Immobilien und Portfolios, die höhere Leerstandsdaten aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch die Stabilisierung der Vermietung dieser Immobilien eröffnen. Das derzeitige Portfolio der Deutsche Office entspricht diesen Kriterien und passt sowohl zur Fokussierung auf Büroimmobilien als auch zur geographischen Fokussierung auf Deutschlands Metropolregionen.

Der wirtschaftliche und strategische Hintergrund des Erwerbs der DO Deutsche Office AG durch die alstria office REIT-AG besteht in der Erzielung von Wettbewerbsvorteilen durch eine stärkere Präsenz in den lokalen Märkten sowie der Realisierung von Synergien und sonstigen Verbundvorteilen, welche den Aktionären des zusammengeführten Unternehmens zugutekommen sollen.

#### ***Ausbau der Marktstellung und Schaffung eines relevanten deutschen Immobilienunternehmens***

Die alstria office REIT-AG hat sich bislang im Wesentlichen auf Hamburg, die Rhein-Ruhr-Region und Stuttgart konzentriert und beabsichtigt, in weitere attraktive deutsche Immobilienmärkte (wie etwa die Region Rhein-Main oder Berlin) zu investieren, wenn die alstria office REIT-AG in diesen Märkten eine kritische Portfoliogröße sicherstellen kann, die eine effiziente Geschäftstätigkeit in dem jeweiligen lokalen Markt erlaubt.

Der Zusammenschluss mit der DO Deutsche Office AG erhöht die Präsenz der alstria office REIT-AG in ihren bisherigen Schlüsselmärkten signifikant und ermöglicht es der alstria office REIT-AG zudem, sowohl in der Rhein-Main-Region als auch in Berlin eine kritische Größe zu erreichen.

#### ***Synergien und sonstige Verbundvorteile***

##### *Operative Synergien*

Auf der Grundlage öffentlich verfügbarer Informationen schätzt die alstria office REIT-AG, dass die auf operativen Effizienzgewinnen beruhenden Synergien in einem Zeitraum von 24 Monaten nach dem Vollzug des Umtauschgebots vollständig erzielt werden können, mit ersten Effekten in 2016 und dauerhaften Synergien von rund EUR 2,5 Millionen p.a.. Es sind nach vollständiger Umsetzung gesamte Einsparungen in Höhe von rund EUR 17,5 Millionen p.a. zu erwarten (siehe auch Abschnitt "*Gründe für das Übernahmeangebot und Verwendung der Erträge – Gründe für das Übernahmeangebot – Synergien und sonstige Verbundvorteile – Finanzielle Synergien*" des Prospekts).

Die operativen Synergien von rund EUR 2,5 Millionen p.a. beruhen im Wesentlichen auf folgenden Effekten:

- *Verwaltung.* Nach Angaben der Deutsche Office beliefen sich die gesamten Verwaltungskosten der DO Deutsche Office AG im Jahr 2014 auf rund EUR 10 Millionen. Die alstria office REIT-AG erwartet, Kosteneinsparungen zu realisieren, die typischerweise durch den Zusammenschluss von Unternehmen erreicht werden können, insbesondere mit Blick auf den deutlichen und größtenteils vergleichbaren geografischen Fokus sowohl von der alstria office REIT-AG als auch von der DO Deutsche Office AG auf wichtige deutsche Metropolregionen. Kosteneinsparungen sind

insbesondere durch die Konsolidierung sich überschneidender Funktionen zu erwarten. Die Verwaltungsfunktionen werden in Hamburg zentralisiert und stellen den wesentlichen Teil der geplanten operativen Synergien dar. Die alstria office REIT-AG schätzt, dass auf diese Weise rund 15% bis 20% der derzeitigen Verwaltungskosten der DO Deutsche Office AG (was ungefähr EUR 1,5 Millionen bis EUR 2,0 Millionen entspricht) eingespart werden können, was den größten Teil der Synergien ausmacht. Weitere Einsparungen in Höhe von EUR 0,5 Millionen bis EUR 1,0 Millionen (Restbetrag der angestrebten operativen Synergien) lassen sich aus den folgenden Punkten herleiten:

- *Property-Management.* Das Herzstück der Geschäftstätigkeit der alstria office REIT-AG ist der starke interne Bereich Real Estate Operations, welcher alstrias gesamtes Portfolio verwaltet. Der Real Estate Operations Bereich der alstria office REIT-AG verfügt über umfassende Fähigkeiten und Kenntnisse im Property-Management, welche es der alstria office REIT-AG ermöglichen, das derzeit ausgegliederte Property-Management der DO Deutsche Office AG zu integrieren. Es ist die Absicht der alstria office REIT-AG, ihre bestehende Property-Management-Plattform zu nutzen und auf diese Weise sowohl von Effizienzsteigerungen als auch von Kosteneinsparungen im Property-Management des zusammengeführten Immobilienportfolios zu profitieren.
- *IT-Infrastruktur.* alstria office REIT-AG hat in den vergangenen Jahren substanziell in ihre IT-Infrastruktur investiert. Die Gesellschaft geht daher davon aus, dass sich die IT-Infrastruktur gut für eine Anwendung innerhalb der Deutsche Office eignet. Hierdurch werden langfristige Infrastrukturkosten beseitigt und zusätzliche Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte (*economies of scale*) erzielt.
- *Vereinfachte Konzernstruktur.* Im Anschluss an eine beabsichtigte gesellschaftsrechtliche Restrukturierung der Deutsche Office (siehe auch Abschnitt "*Beschreibung der beabsichtigten Übernahme der DO Deutsche Office AG – Transaktionsstruktur – weitere Schritte*" und Abschnitt "*Wesentliche Verträge – Vereinbarung mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot*" jeweils des Prospekts) wird sich der Aufbau des zusammengeführten Konzerns im Vergleich zu seiner derzeitigen Ausprägung vereinfacht darstellen. Dies wird zu weiteren Kosteneinsparungen in der Konzernverwaltung führen. Zusätzliche Kosteneinsparungen können von dem möglicherweise folgenden Übergang von einer Struktur mit zwei Börsennotierungen zu nur einer resultieren (siehe hierzu auch Abschnitt "*Beschreibung der beabsichtigten Übernahme der DO Deutsche Office AG – Transaktionsstruktur – Weitere Schritte*" des Prospekts).
- *Vorteile durch Erlangung des REIT-Status.* Der vollständigen Integration der Deutsche Office in alstria sollten auch wesentliche Vorteile durch den REIT-Status der alstria office REIT-AG (siehe hierzu auch Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – REIT-Status*" und "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft*" des Prospekts) erwachsen. Schließlich wird das Deutsche Office-Portfolio auch von der Körperschafts- und Gewerbesteuertransparenz profitieren, die der REIT-Status gewährt.

#### Finanzielle Synergien

Nach Vollzug der Transaktion wird die alstria office REIT-AG das größte börsennotierte Büroimmobilienunternehmen in Deutschland sein. alstrias derzeitige Fremdkapitalkosten sind deutlich niedriger als diejenigen der Deutsche Office. Die Gesellschaft plant, von dieser Differenz in den Finanzierungskosten beider Unternehmen zu profitieren und die derzeitige Verschuldung der Deutsche Office nach dem Zusammenschluss zu refinanzieren. Hierdurch erwartet die Gesellschaft, die Finanzierungskosten der Deutsche Office um rund EUR 15 Millionen p.a. zu reduzieren, im Wesentlichen als Folge einer aufgrund der verbesserten Kreditqualität der Gesellschaft erwarteten Absenkung der Zinsmarge mit daraus folgenden niedrigeren Finanzierungskosten in Höhe von geschätzt EUR 7,5 Millionen p.a. Wie bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen üblich wurden die Finanzierungskosten für die Darlehen der Deutsche Office bei Abschluss der Kreditvereinbarungen mit Sicherungsinstrumenten

versehen, die trotz volatiler Zinsen stabile Finanzierungskosten im Zeitablauf gewährleisten. Bedingt durch die in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunkenen Marktzinsen liegen heute auch die Sicherungskosten entsprechender Darlehen deutlich unter dem Niveau, welches der Ertragsrechnung der Deutsche Office zugrunde liegt. Durch die Auflösung der bestehenden Sicherungsgeschäfte und eine Anpassung der Finanzierungen an gegenwärtige Marktkonditionen rechnet alstria mit einer zusätzlichen Reduktion der Finanzierungskosten von ca. EUR 7,5 Millionen p.a. alstria wird in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit einer Kapitalmarktfinanzierung der Verbindlichkeiten in Betracht ziehen.

#### Höhere Präsenz in lokalen Märkten

Der Erwerb der DO Deutsche Office AG führt zu einem kombinierten Portfolio, das mehr als 120 Objekte mit einer gesamten vermietbaren Fläche von mehr als 1,7 Millionen Quadratmetern und einer jährlichen Miete von über EUR 200 Millionen umfasst. Das kombinierte Portfolio von alstria und Deutsche Office wird damit in den wesentlichen Märkten, in denen die zusammengeführte Gesellschaft tätig sein wird, eines der größten Portfolios von Büroimmobilien sein. Das Portfolio der Deutsche Office passt sich ideal in die Strategie der alstria office REIT-AG ein, ihre führende Marktposition durch strategische Akquisitionen von Portfolios mit auf höheren Leerständen beruhenden Wachstumspotenzialen auszubauen. alstria wird ihre Präsenz in Schlüsselmärkten signifikant erhöhen. Darüber hinaus wird alstria in Märkten wie der Rhein-Main-Region und in Berlin eine kritische Größe erreichen. Die gemeinsame Kenntnis und die Marktdurchdringung der operativen Immobilienteams sowohl von alstria als auch von Deutsche Office lassen einen substantiellen Wettbewerbsvorteil in den lokalen Vermietungsmärkten dieser wesentlichen deutschen Metropolregionen erwarten.

#### Weiteres Wertsteigerungspotenzial

Das kombinierte Portfolio der alstria und der Deutsche Office verfügt über ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Dieses ergibt sich aus dem vorhandenen Leerstand von rund 14%, durch dessen Abbau zusätzliche Erträge generiert werden können und zur weiteren Steigerung der Profitabilität des Unternehmens beitragen. Aus der Kombination beider Portfolios und der damit verbundenen gestärkten lokalen Präsenz in den wichtigsten deutschen Metropolregionen ergeben sich allein durch den größeren Bekanntheitsgrad des Unternehmens verbesserte Vermietungschancen. Zudem muss für das kombinierte Portfolio nur ein gemeinsames Netzwerk zu Maklern und lokalen Entscheidungsträgern in der Immobilienwirtschaft unterhalten werden, was sich positiv auf die Effizienz des Geschäfts auswirkt.

Über das reine Vermietungsgeschäft hinaus lassen sich im Immobiliengeschäft Wertzuwächse durch gezielte Investitionen und Repositionierungsmaßnahmen erzielen. alstria verfügt in dieser Hinsicht über eine eindrucksvolle Erfolgsbilanz, denn das unternehmenseigene Development-Team konnte in den vergangenen Jahren substantielle Wertsteigerungen der alstria-Immobilien generieren. alstria geht davon aus, dass auch im Portfolio der Deutsche Office Wertsteigerungspotenzial vorhanden ist, das durch gezielte Investitionen/Repositionierungen zum Nutzen der Aktionäre gehoben werden kann.

#### **Verwendung der Erträge**

Aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen werden der alstria office REIT-AG keine Barerträge zufließen. Sie erhält für 0,381 alstria-Angebotsaktien je 1 (eine) Deutsche Office-Aktie.

## **DIVIDENDENPOLITIK**

### **Allgemeine Bestimmungen betreffend Gewinnverwendung und Dividendenausschüttungen**

Der Anteil der Aktionäre an den Gewinnen der Gesellschaft wird auf der Grundlage ihrer jeweiligen Anteile am Aktienkapital der Gesellschaft festgelegt. In einer deutschen Aktiengesellschaft werden die Ausschüttungen von Dividenden für ein bestimmtes Geschäftsjahr und deren Höhe und Zahlungsdatum grundsätzlich von den Aktionären in der ordentlichen Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen. Der Beschluss beruht auf einer gemeinsamen Empfehlung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Die Fähigkeit der Gesellschaft Dividenden zu zahlen bestimmt sich nach dem Einzeljahresabschluss, der in Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Rechnungslegungsvorschriften nach dem HGB erstellt wurde. Die in den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften festgelegten Rechnungslegungsgrundsätze unterscheiden sich erheblich vom IFRS. Nach dem AktG können Dividenden nur aus dem Bilanzgewinn beschlossen und ausgezahlt werden, der im Einzeljahresabschluss der Gesellschaft, der vom Vorstand erstellt und vom Aufsichtsrat bestätigt wurde, ausgewiesen ist. Bei der Ermittlung des Bilanzgewinns muss der Jahresüberschuss bzw. Fehlbetrag um die Gewinn/Verlustvorträge des vorangehenden Geschäftsjahres und um Auflösungen von oder Zuführungen zu Rücklagen bereinigt werden. Nach § 150 AktG ist die Bildung bestimmter Rücklagen vorgeschrieben, und die in dem gegebenen Geschäftsjahr zwingend den Rücklagen zugewiesenen Beträge müssen bei der Berechnung des Bilanzgewinns in Abzug gebracht werden. Allerdings findet diese Regelung generell auf REIT-Aktiengesellschaften keine Anwendung. Diese unterliegen besonderen Regelungen unter dem REITG, welche untenstehend beschrieben sind.

Nach § 13 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Aktiengesellschaft mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses nach § 275 HGB bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahrs als Dividende an ihre Aktionäre ausschütten, wobei Zuführungen zu oder Auflösungen von Rücklagen im Sinne von § 13 Abs. 1 und Abs. 3 REITG zu berücksichtigen sind. Bei der Feststellung des Jahresüberschusses nach § 13 Abs. 2 REITG ist nur eine planmäßige Abschreibung in gleich bleibenden Jahresraten zulässig. Veräußerungsgewinne können bis zu 50% in eine Rücklage der Gesellschaft fließen, was den zu verteilenden Gewinn verringern würde. Allerdings müssen solche Rücklagen spätestens nach Ablauf des zweiten Jahres nach der Zuführung aufgelöst werden was den zu verteilenden Betrag dann erhöht (§ 13 Abs. 3 Satz 2 REITG).

Nach der Satzung der Gesellschaft (§ 17 Abs. 2) ist der Vorstand dazu ermächtigt, aber nicht verpflichtet, nach Maßgabe von § 59 Abs. 2 AktG und mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach § 59 Abs. 3 AktG, nach Ablauf eines Geschäftsjahres einen Abschlag auf den voraussichtlichen Bilanzgewinn an die Aktionäre zu zahlen. Des Weiteren kann ein Abschlag nach § 59 Abs. 2 Satz 1 AktG nur dann ausgezahlt werden, wenn ein vorläufiger Jahresabschluss für das Vorjahr einen Jahresüberschuss ausweist. Der Abschlag darf nicht 50% des Jahresüberschusses des jeweiligen Geschäftsjahres abzüglich der Beträge die aufgrund Gesetz oder Satzung der Gesellschaft in die Kapitalrücklage einzustellen sind, übersteigen (§ 59 Abs. 2 Satz 2 AktG). Jede Abschlagszahlung darf darüber hinaus auch nicht 50% des vorjährigen Bilanzgewinns übersteigen. Darüber hinaus kann die Hauptversammlung gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 der Satzung der Gesellschaft anstelle oder neben einer Barausschüttung auch eine Sachausschüttung beschließen, zum Beispiel in Form von eigenen Aktien.

Soweit die Hauptversammlung nichts anderes beschließt, sind Dividenden unmittelbar nach der betreffenden Hauptversammlung fällig und zu zahlen und werden unter den Aktionären im Verhältnis zur Anzahl der von ihnen gehaltenen Aktien zum Zeitpunkt des Hauptversammlungsbeschlusses zugewiesen. Da alle Aktien in einer Globalurkunde ohne einen globalen Dividendencoupon vereinigt und bei Clearstream hinterlegt sind, werden Dividendenzahlungen auf die Depotbanken oder die Konten der jeweiligen Aktionäre durch Clearstream veranlasst. Nach einem Zeitraum von drei Jahren verjähren nicht geltend gemachte Dividendenansprüche. Im Fall der Verjährung kommen die Dividenden der Gesellschaft zugute. Einzelheiten

zu den von der Hauptversammlung beschlossenen Dividenden und zu den Zahlstellen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Auf ausgeschüttete Dividenden kann Kapitalertragsteuer einbehalten werden, wie im Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft – Besteuerung der Aktionäre – Besteuerung von Dividenden*" des Prospekts ausgeführt ist.

### **Dividendenpolitik und Gewinn pro alstria-Aktie**

Für die Geschäftsjahre 2012, 2013 und 2014 hat die Gesellschaft jeweils eine Dividende von EUR 0,50 pro Aktie an ihre Aktionäre ausgeschüttet. An der Dividendenausschüttung für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr sollen auch die alstria-Angebotsaktien teilnehmen.

Die folgende Übersicht enthält den von der alstria erwirtschafteten FFO, den pro alstria-Aktie erwirtschafteten FFO, das unverwässerte und verwässerte Ergebnis pro alstria-Aktie, sowie die ausgeschütteten Dividenden für die Geschäftsjahre 2012, 2013 und 2014.

in TEUR	2014 (geprüft, soweit nicht anders angegeben)	2013 (geprüft, soweit nicht anders angegeben)	2012 (geprüft, soweit nicht anders angegeben)
FFO	47.626	45.328	43.571
FFO je Aktie (in EUR)	0,60	0,57	0,55
Ergebnis pro Aktie (in EUR)	0,47	0,49	0,51
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in EUR)	0,45	0,46	0,51
Dividende je Aktie (in EUR)	0,50	0,50 <sup>1)</sup>	0,50 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Entspricht EUR 0,454 je alstria-Aktie unter Berücksichtigung der für das Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigten alstria-Aktien.

<sup>2)</sup> Siehe Fn. 1.

In den Geschäftsjahren 2012, 2013 und 2014 hat die Gesellschaft einen signifikanten Anteil des durch sie erwirtschafteten FFO als Dividende ausgeschüttet. Da der FFO pro alstria-Aktie im Geschäftsjahr 2012 EUR 0,55, im Geschäftsjahr 2013 EUR 0,57 und im Geschäftsjahr 2014 EUR 0,60 betrug, haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam vorgeschlagen, für diese Geschäftsjahre jeweils eine Dividende von EUR 0,50 pro alstria-Aktie und Geschäftsjahr auszuschütten. Allerdings wurde, trotz der sich im positiven FFO widerspiegelnden guten Liquiditätslage, der Bilanzgewinn gemäß des AktG in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 nur durch eine teilweise Auflösung der Kapitalrücklage erzielt, da der für diese Jahre gemäß der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften festgestellte Jahresüberschuss negativ war.

in TEUR	31. Dezember 2014 (geprüft, soweit nicht anders angegeben)	31. Dezember 2013 (geprüft, soweit nicht anders angegeben)	31. Dezember 2012 (geprüft, soweit nicht anders angegeben)
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	3.380	-11.744	-6.466
Gewinnvortrag	4.033	33	295
Entnahme aus der Kapitalrücklage	40.587	55.211	45.671
Entnahme aus der Rücklage für eigene Anteile	0	0	0
Einlage in die Rücklage für eigene Anteile	0	0	0
Bilanzgewinn	48.000	43.500	39.500

Der gemäß der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften festgestellte Jahresfehlbetrag für die Geschäftsjahre 2013 und 2012 resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsverlusten derivativer Instrumente und Sonderabschreibungen von Anlageimmobilien.

Die Gesellschaft hat im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms Wandlungsgenussrechte an Mitarbeiter ausgegeben. Diese Wandlungsgenussrechte sind aufgrund der Programmbedingungen nicht dazu geeignet, die oben dargestellten Ergebnisse pro alstria-Aktie zu verwässern, da die Ausübungsbedingungen für eine Wandlung von Wandlungsgenussrechten zum jeweiligen Stichtag nicht erfüllt waren.

Die Gesellschaft hat im Juni 2013 eine Wandelanleihe im Gesamtbetrag von EUR 79.400.000,00 begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren, wurde zu pari begeben und wird auch zu pari zurückgezahlt. Der ursprüngliche Wandlungspreis war mit EUR 10,0710 festgesetzt, was einer Wandlungsprämie von 15% über dem Referenzaktienkurs von EUR 8,7574 entspricht. Diese Wandelanleihe ist grundsätzlich dazu geeignet, die oben dargestellten Ergebnisse pro alstria-Aktie zu verwässern. Die sich daraus für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 ergebende Verwässerung ist der Zeile "Verwässertes Ergebnis je Aktie" in der oben stehenden Tabelle zu entnehmen.

Zukünftige Dividendenzahlungen hängen von der Entwicklung der Gesellschaft, ihrer finanziellen Situation, ihrem Finanzbedarf, den generellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Marktumfeld, in dem die Gesellschaft tätig ist sowie genereller rechtlicher, steuerlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen und anderer Faktoren (auch des Interesses der Aktionäre an einer Dividendenausschüttung) ab. Zu diesen Faktoren zählen auch die Vorschriften die nach dem deutschen REITG Anwendung finden, insbesondere die Verpflichtung aus § 13 Abs. 1 REITG mindestens 90% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses an die Aktionäre auszuschütten. Die Entscheidung, ob die Geschäftsführung der Gesellschaft der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende für ein Geschäftsjahr vorschlägt oder nicht, wird in Übereinstimmung mit dem REITG und im Lichte aller relevanten Umstände getroffen.

Da die 68.781.791 alstria-Angebotsaktien, an der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2015 teilnehmen sollen, beabsichtigt die Geschäftsführung der Gesellschaft, der Hauptversammlung vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2015 mehr als den in diesem Geschäftsjahr erwirtschafteten FFO als Dividenden auszuschütten – vorausgesetzt eine solche Ausschüttung ist nach deutschem Recht zulässig, was insbesondere einen Bilanzgewinn in Übereinstimmung mit dem AktG voraussetzt.

## KAPITALAUSSTATTUNG UND VERSCHULDUNGSGRAD; ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL

Die Informationen in den folgenden Tabellen sind dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 der alstria office REIT-AG entnommen, der in Übereinstimmung mit IFRS in der von der Europäischen Union übernommenen Form erstellt wurde sowie den entsprechenden ungeprüften Büchern und Aufzeichnungen der alstria office REIT-AG. Investoren wird empfohlen, diese Tabellen in Verbindung mit den Abschnitten "Ausgewählte konsolidierte Finanz- und Gesellschaftskennzahlen", "Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria", "Geschäftstätigkeit" des Prospekts zu lesen. Die auf den Daten der Deutsche Office basierenden Informationen sind dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 der DO Deutsche Office AG entnommen.

Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die historische Kapitalausstattung und Verschuldung der Gesellschaft zum 30. Juni 2015. Investoren sollten sich bewusst sein, dass sich die Kapitalausstattung nach Vollzug des Übernahmeangebots ändern wird, abhängig von der Anzahl der alstria-Angebotsaktien und dem Umtauschverhältnis. Die Informationen in der rechten Spalte bilden die hypothetischen Anpassungen der Kapitalausstattung zum 30. Juni 2015 ab, basierend auf der Annahme, dass eine maximale Anzahl an alstria-Angebotsaktien von 68.781.791 zu einem Umtauschverhältnis von 0,381 herausgegeben werden. Die Gesellschaft weist darauf hin, dass sie infolge des begrenzten Zugangs zu den Finanzinformationen der Deutsche Office nicht abschließend beurteilen kann, in welchem Umfang die für die historischen Ausgangszahlen von Deutsche Office in der nachfolgend dargestellten rechten Spalte angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden jenen von der Gesellschaft in ihrem historischen Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr und in ihrem historischen ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeiträume angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen.

### Kapitalausstattung

	30. Juni 2015 vor Umsetzun g des Angebots in TEUR (ungeprüft)	30. Juni 2015 nach Umsetzung des Angebots <sup>1)</sup> in TEUR (ungeprüft)
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>902.677</b>	<b>1.822.035</b>
davon garantiert	0	-
davon besichert <sup>2)</sup>	803.657	-
davon nicht garantiert/unbesichert	99.019	-
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>22.311</b>	<b>176.116</b>
davon garantiert	0	-
davon besichert <sup>2)</sup>	3.568	-
davon nicht garantiert/unbesichert	18.743	-
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	87.097	155.879
Kapitalrücklage	742.452	1.465.478
Rücklage für Cashflow-Hedging	-1.348	-1.348
Gewinnrücklagen	94.037	48.037
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>922.238</b>	<b>1.668.046</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>3.666.197</b>

<sup>1)</sup> Die Daten beruhen auf den Berechnungen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen. Zu deren Grundannahmen siehe im Einzelnen dort.

<sup>2)</sup> Sofern langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten besichert sind, erfolgt dies im Wesentlichen durch Grundschulden. Zusätzlich sind alle Mieteinnahmen und Verkaufserlöse für Immobilien sowie Versicherungsentschädigungen und Zahlungsansprüche aus Derivaten den Darlehensgebern abgetreten worden.



## Verschuldung

	30. Juni 2015 vor Umsetzung des Angebots in TEUR (ungeprüft)	30. Juni 2015 nach Umsetzung des Angebots <sup>1)</sup> in TEUR (ungeprüft)
Zahlungsmittel	123.083	142.930
Zahlungsmitteläquivalente	0	0
Wertpapiere	0	0
Liquidität	123.083	142.930
<b>Kurzfristige Finanzforderungen</b>		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.916	102.878
Kurzfristige Darlehen <sup>2)</sup>	97	97
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>3)</sup>	652	11.222
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.665</b>	<b>114.197</b>
<b>Kurzfristige Netto-Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>119.418</b>	<b>28.733</b>
Langfristige Darlehen gegenüber Kreditinstituten	873.889	1.762.167
Ausgegebene Schuldverschreibungen	0	0
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>3)</sup>	22.839	53.919
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>896.728</b>	<b>1.816.086</b>
<b>Netto-Finanzverschuldung</b>	<b>-777.310</b>	<b>-1.787.353</b>

1) Die Daten beruhen auf den Berechnungen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen. Zu deren Grundannahmen siehe im Einzelnen dort.

2) Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen eine Wandelanleihe.

3) Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen derivative Finanzinstrumente.

Neben den oben dargestellten Verpflichtungen bestanden sonstige finanzielle Verpflichtungen der alstria für beauftragte laufende Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen. Diese beliefen sich auf EUR 15,1 Millionen. Darüber hinaus ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus sonstigen Leasingverhältnissen zum 30. Juni 2015 in Höhe von TEUR 209. Die DO Deutsche Office AG wies zum 30. Juni 2015 sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 6.698 für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie andere vertragliche Verpflichtungen aus. Daneben ergaben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem zunächst aufschiebend bedingten Kaufvertrag zu einem Objekt in Stuttgart, der nach dem Bilanzstichtag wirksam wurde.

## Betriebsvermögen

Derzeit verfügt die alstria office REIT-AG über Barreserven von rund EUR 120 Millionen. Darüber hinaus verfügte die DO Deutsche Office AG zum 30. Juni 2015 über einen freien Liquiditätsbestand von rund EUR 123,1 Millionen. Insofern ist die Finanzierung der Transaktionskosten sichergestellt. Sollten unvorhergesehene Ereignisse auftreten, könnte die Brückenfinanzierung hierfür in Anspruch genommen werden.

## Erklärung zum Geschäftskapital

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass die alstria office REIT-AG aus heutiger Sicht in der Lage ist, mindestens in den nächsten 12 Monaten ab dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen und dass das Geschäftskapital der alstria office REIT-AG für die derzeitigen Bedürfnisse der alstria office REIT-AG während dieses Zeitraums ausreicht.

## VERWÄSSERUNG

### **Betrag und Prozentsatz der unmittelbaren Verwässerung, die sich aus dem Angebot ergibt**

Verwässerung umfasst zwei Aspekte: Die Verwässerung der Beteiligungsquote und die wertmäßige Verwässerung.

Die Verwässerung der Beteiligungsquote beschreibt den Effekt, den die Ausgabe von neuen Aktien auf die individuelle Beteiligungsquote der bereits beteiligten Aktionäre hat, wenn sie keine neu ausgegebenen Aktien entsprechend dem Umfang ihrer Beteiligung zeichnen.

Die wertmäßige Verwässerung beschreibt den Effekt, den die Ausgabe von neuen Aktien zu einem bestimmten Emissionspreis auf das Eigenkapital der Gesellschaft je Aktie hat.

Die folgende Berechnung geht davon aus, dass das Umtauschangebot von 100% der Deutsche Office-Aktionäre angenommen wird und die Lieferansprüche von den Deutsche Office-Aktionären hinsichtlich der alstria-Aktien daher zu 100% mit Aktien aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (68.781.791 alstria-Aktien) befriedigt werden. Die Anzahl der von der Gesellschaft ausgegebenen alstria-Aktien vor der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen berücksichtigt alle zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen alstria-Aktien, also auch die alstria-Aktien, die die Gesellschaft im Jahr 2015 (Stand 30. Juni 2015) aus bedingtem Kapital ausgegeben hat. Als Anschaffungskosten der Gesellschaft für 100% der Deutsche Office-Aktien wird der Buchwert des Eigenkapitals der Deutsche Office nach IFRS zum 30. Juni 2015 angenommen. Es wird unterstellt, dass sich die Anzahl der ausstehenden Deutsche Office-Aktien während der Dauer des Umtauschangebots nicht verändert. Transaktions- und Emissionskosten wurden bei der Berechnung der Verwässerung nicht berücksichtigt.

### ***Berechnung der Verwässerung***

	alstria office REIT-AG	DO Deutsche Office AG
<b>Vor dem Umtauschangebot</b>		
Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) nach IFRS zum 30. Juni 2015 (in EUR)	922.238.340,79 <sup>1)</sup>	805.460.000,00 <sup>2)</sup>
Anzahl ausgegebener alstria-Aktien zum 30. Juni 2015	87.096.716	180.529.633
Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je alstria-Aktie (in EUR)	10,5887	4,4616
<b>Nach Vollzug des Umtauschangebots</b>		
Erhöhung des Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) infolge der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (in EUR)	805.460.000,00	
Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) (in EUR)	1.727.698.340,79 <sup>3)</sup>	
<b>Berechnung der Anzahl auszugebender alstria-Aktien</b>		
Anzahl der alstria-Angebotsaktien je 1 Deutsche Office-Aktie	0,381	
Gesamtzahl der den Deutsche Office-Aktionären angebotenen alstria-Aktien	68.781.791	
Anzahl der ausgegebenen alstria-Aktien nach Vollzug des Umtauschangebots	155.878.507	
<b>Anteiliger Buchwert des Eigenkapitals von alstria je alstria-Aktie nach Vollzug des Umtauschangebots</b>		
Auf je eine alstria-Aktie entfallender anteiliger Buchwert des Eigenkapitals (Nettobuchwert) der zusammengeführten Unternehmensgruppe (entsprechend dem Umtauschverhältnis) (in EUR)	11,0836	

	alstria office REIT-AG	DO Deutsche Office AG
Erhöhung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je alstria-Aktie (in EUR)	0,495	
Erhöhung des anteiligen Buchwerts des Eigenkapitals (Nettobuchwert) je alstria-Aktie in %	4,67 %	
Verwässerung der Beteiligungsquote von alstria-Aktionären in %	44,13%	
<b>Anteiliger Buchwert des Anteils der Deutsche Office-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen (Nettobuchwert) je Aktien nach Vollzug des Umtauschangebots</b>		
Auf je eine angebotene alstria-Aktie entfallender Buchwert (Nettobuchwert) der DO Deutsche Office AG vor Tausch (in EUR)		11,7104
Verminderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Deutsche Office-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen je alstria-Aktie (in EUR)		-0,627
Verminderung des anteiligen Buchwerts (Nettobuchwert) der Deutsche Office-Aktionäre, die das Umtauschangebot annehmen je alstria-Aktie (in %)		-5,35

<sup>1)</sup> Gemäß Ausweis in der Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 des ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) der alstria office REIT-AG.

<sup>2)</sup> Dieser Betrag ist gerundet und war nur in dieser Form aus den öffentlich zugänglichen Unterlagen der Deutsche Office erhältlich.

<sup>3)</sup> Der Betrag ist gerundet, da für Deutsche Office aus den öffentlich zugänglichen Unterlagen nur gerundete Beträge erhältlich waren.

## AUSGEWÄHLTE KONSOLIDIERTE FINANZ- UND GESELLSCHAFTSKENNZAHLEN

Die folgenden ausgewählten konsolidierten Finanzkennzahlen sind den Geprüften Konzernabschlüssen sowie den ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüssen der alstria für den zum 30. Juni 2015 und zum 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeitraum entnommen oder aus ihnen abgeleitet. Diese Konzernabschlüsse wurden in Übereinstimmung mit IFRS in der von der Europäischen Union übernommenen Form erstellt.

Die Deloitte hat die Konzernabschlüsse der zum 31. Dezember 2014, 2013 und 2012 endenden Geschäftsjahre geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Zudem hat Deloitte bezüglich der ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüsse für die zum 30. Juni 2015 und zum 30. Juni 2014 abgelaufenen Sechsmonatszeiträume jeweils eine Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht ausgestellt. Die vorgenannten Jahresabschlüsse der alstria gemäß IFRS sowie die Bestätigungsvermerke sind in diesem Prospekt, beginnend auf Seite F-1 aufgeführt. Die ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüsse der Gesellschaft für die zum 30. Juni 2015 und zum 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume wurden in Übereinstimmung mit § 37w Abs. 2 bis 4 WpHG und in Übereinstimmung mit IFRS erstellt.

Werden Finanzkennzahlen in den nachstehenden Tabellen als "geprüft" gekennzeichnet, bedeutet dies vorliegend, dass sie den geprüften konsolidierten Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2012, 31. Dezember 2013 sowie 31. Dezember 2014 der alstria office REIT-AG entnommen wurden. Kennzahlen die als "ungeprüft" gekennzeichnet sind, sind nicht den geprüften konsolidierten Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2012, 31. Dezember 2013 sowie 31. Dezember 2014 der alstria office REIT-AG entnommen, sondern entweder den ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlüssen oder den Buchführungs- oder Rechnungslegungsunterlagen oder wurden aus diesen abgeleitet. Die in den untenstehenden Tabellen und im Text angegebenen Finanzzahlen, sind in Tausend Euro angegeben (TEUR), sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Die in den Tabellen und im Text verwandten Zahlen sind auf die nächste volle Zahl kaufmännisch oder auf eine die Addition erleichternde Zahl gerundet. Prozentangaben sind kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Befindet sich anstatt einer Finanzangabe in den Tabellen oder im Text ein Strich ("-") bedeutet das, dass die betreffende Finanzangabe nicht verfügbar ist. Eine Null ("0") bedeutet hingegen, dass die Finanzangabe zwar verfügbar ist, sich aber auf Null beläuft oder auf Null gerundet wurde.

Die ausgewählten konsolidierten Finanzkennzahlen sollten ausschließlich zusammen mit den konsolidierten Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2012, 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2014 sowie den Informationen im Abschnitt "Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria" dieses Prospekts gelesen werden.

### Ausgewählte Schlüssel Finanzkennzahlen der alstria

#### Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung

	30. Juni 2015	30. Juni 2014	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	31. Dezember 2012
	in TEUR (ungeprüft)	in TEUR (ungeprüft)	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)
Umsatzerlöse	48.324	51.472	101.782	104.224	101.286
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-18	-50	-632	-513	-778
Grundstücksbetriebsaufwand	-4.987	-5.874	-12.190	-10.462	-10.398
Nettomieteinnahmen	43.319	45.548	88.960	93.249	90.110
Verwaltungsaufwand	-2.968	-2.566	-4.755	-5.325	-5.722
Personalaufwand	-5.925	-3.748	-7.807	-7.790	-6.849
Sonstige betriebliche Erträge	1.665	2.267	6.141	3.932	3.160
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.855	-260	-965	-111	-1.036
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120	0	824	27	-1.876

Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.674	179	4.566	1.398	369
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>34.030</b>	<b>41.420</b>	<b>86.964</b>	<b>85.380</b>	<b>78.156</b>
Nettofinanzergebnis	-16.098	-17.763	-35.329	-39.116	-36.085
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-45	482	12.798	273	-734
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-2.819	-17.572	-27.461	-7.554	-1.380
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>15.068</b>	<b>6.567</b>	<b>36.972</b>	<b>38.983</b>	<b>39.957</b>
Ertragsteuern	-8	-7	-19	-38	-46
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>15.060</b>	<b>6.560</b>	<b>36.953</b>	<b>38.945</b>	<b>39.911</b>
Zuordnung:					
Aktionäre	15.060	6.560	36.953	38.945	39.911
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,08	0,47	0,49	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,09	0,45	0,46	0,51
FFO	23.174	24.455	47.626	45.328	43.571

## Konzernbilanz

	30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	31. Dezember 2014 in TEUR (geprüft)	31. Dezember 2013 in TEUR (geprüft)	31. Dezember 2012 in TEUR (geprüft)
<b>AKTIVA</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.614.851	1.645.840	1.632.362	1.622.988
At equity bilanzierte Beteiligungen	34.486	34.534	21.001	18.183
Sachanlagen	5.012	5.085	5.156	5.334
Immaterielle Vermögenswerte	292	344	472	467
Derivative Finanzinstrumente	9.436	6.643	32.474	403
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>1.664.077</b>	<b>1.692.446</b>	<b>1.691.465</b>	<b>1.647.375</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43.080	0	0	10.010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.464	3.498	3.708	3.656
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	0	88	89	89
Derivative Finanzinstrumente	0	0	644	403
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.522	10.127	6.991	6.812
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	123.083	63.145	82.782	118.548
<i>davon verfügbarsbeschränkt</i>	0	0	252	252
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>183.149</b>	<b>76.858</b>	<b>94.214</b>	<b>139.518</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.769.304</b>	<b>1.785.679</b>	<b>1.786.893</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Gezeichnetes Kapital	87.097	79.018	78.933	78.933
Kapitalrücklage	742.452	691.693	730.486	769.412
Rücklage für Cashflow-Hedging	-1.348	-3.095	-7.329	-22.137
Gewinnrücklagen	94.037	78.977	42.024	3.079
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>922.238</b>	<b>846.593</b>	<b>844.114</b>	<b>829.287</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>				
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	873.889	874.025	822.486	882.105
Derivative Finanzinstrumente	22.839	13.488	25.963	35.080
Rückstellungen	3.987	3.628	3.244	5.191
Sonstige Verbindlichkeiten	1.962	2.036	1.052	7.129
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>902.677</b>	<b>893.177</b>	<b>852.745</b>	<b>929.505</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>				
Kurzfristige Darlehen	3.013	7.702	73.886	9.986
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.538	4.389	3.474	3.735
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	375	424	468	345
Derivative Finanzinstrumente	652	6.198	0	0
Rückstellungen	1.632	461	2.015	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.101	10.360	8.977	14.035
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>22.311</b>	<b>29.534</b>	<b>88.820</b>	<b>28.101</b>

Gesamte Verpflichtungen	924.988	922.711	941.565	957.606
Gesamte Passiva	1.847.226	1.769.304	1.785.679	1.786.893

## Konzernkapitalflussrechnung

	1. Jan. - 30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. - 30. Juni 2014 <sup>1)</sup> in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. - 31. Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. - 31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. - 31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	63.145	82.782	82.782	118.548	96.008
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.926	24.202	52.889	50.114	45.735
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.367	-7.425	-10.801	-10.658	-69.884
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	53.379	-49.624	-61.725	-75.222	46.689
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügungsbeschränkt: TEUR 0, Q1 2014: TEUR 251, 2014: TEUR 0; 2013: TEUR 252, 2012: TEUR 252)	123.083	49.936	63.145	82.782	118.548

<sup>1)</sup> Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst.

## Sonstige Finanzkennzahlen (Übersicht)

Die folgende Darstellung zeigt eine Zusammenfassung bestimmter zusätzlicher betrieblicher Kennzahlen der alstria. Potentielle Investoren sollten beachten, dass FFO, LTV, Net LTV und REIT-Eigenkapitalquote keine Kennzahlen der Betriebsleistungen, Liquidität oder des Eigenkapitals nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS sind, und daher keine Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder *Cashflow*-Kennzahlen sind. EPRA gibt keine Definition für den FFO vor. Darüber hinaus existiert keine Standarddefinition für LTV und Net LTV. Somit ist der FFO, der LTV, der Net LTV oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit den Begriffen FFO, LTV, oder Net LTV, wie sie von alstria verwandt werden.

	1. Jan. -30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. - 30. Juni 2014 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. - 31. Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. - 31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. - 31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
Operatives Ergebnis (Funds from Operations (FFO))	23.174	24.455	47.626	45.328	43.571
FFO pro Aktie (in EUR)	0,27	0,31	0,60	0,57	0,55

	30. Jun 2015 %	31. Dez. 2014 %	31. Dez. 2013 %	31. Dez. 2012 %
Nettoverschuldungsgrad (Net loan to value (Net LTV))	46,1	50,4	50,7	47,8
REIT-Eigenkapitalquote	54,3	50,2	50,9	50,0

## Herleitung des FFO pro alstria-Aktie

alstria berechnet den FFO als Ergebnis vor Ertragsteuern (*earnings before tax* oder EBT), vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von Finanzderivaten, vermindert/erhöht um den Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, vermindert/erhöht um nicht wiederkehrende Ergebniseinflüsse zuzüglich/abzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen/Erträge (sonstige Bereinigungen), anteilig vermindert/erhöht um die vorher definierten Bereinigungen auf Ebene der Joint Ventures.

	1. Jan. -30.Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -30.Juni 2014 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. - 31.Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>15.068</b>	<b>6.852<sup>1)</sup></b>	<b>36.972</b>	<b>38.983</b>	<b>39.957</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-120	-	-824	-27	1.876
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	2.819	17.572	27.461	7.554	1.380
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.674	-179	-4.566	-1.398	-369
Sonstige Bereinigungen <sup>2)</sup>	6.481	95	762	545	54
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	600	115	-12.179	-329	673
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>3)</sup></b>	<b>23.174</b>	<b>24.455</b>	<b>47.626</b>	<b>45.328</b>	<b>43.571</b>
Instandhaltung und Vermietung	-7.716	-5.112	-9.452	-7.963	-3.795
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>4)</sup></b>	<b>15.458</b>	<b>19.343</b>	<b>38.174</b>	<b>37.365</b>	<b>39.776</b>
Anzahl ausstehender Aktien zum Ende der Berichtsperiode	87.097	79.018	79.018	78.933	78.933
<b>FFO pro Aktie (in EUR)</b>	<b>0,27</b>	<b>0,31</b>	<b>0,60</b>	<b>0,57</b>	<b>0,55</b>

- <sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der retrospektiven Anwendung des im Berichtszeitraum erstmals anzuwendenden IFRIC 21 ergibt sich für den Zeitraum 1.01. bis 30.06.2014 ein Ergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von TEUR 6.567. Für die Ermittlung des FFO wurde von der retrospektiven Anwendung aus Gründen der Stetigkeit sowie der Wesentlichkeit abgesehen.
- <sup>2)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentlicher Effekt im ersten Halbjahr 2015 stellen erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen für die Vorbereitung der geplanten Übernahme einer anderen börsennotierten Aktiengesellschaft in Höhe von TEUR 3.203 dar.
- <sup>3)</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 den (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.
- <sup>4)</sup> Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

## Berechnung des Verschuldungsgrads (*Loan-to-value, LTV*)

alstria berechnet den Verschuldungsgrad (*Loan-to-value*) als Verhältnis der gesamten ausstehenden Darlehen zu dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In alstrias Net-LTV-Berechnung wird zusätzlich die am entsprechenden Bilanzstichtag verfügbare Liquidität einbezogen, die vom Brutto-Darlehensbetrag in Abzug gebracht wird.

	1. Jan. -30.Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31.Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
Gesamtbetrag der Darlehen/Wandelanleihe	890.394	895.086	913.892	896.984
Marktwert Immobilien <sup>1)</sup>	1.698.161	1.651.575	1.638.440	1.630.880
<b>LTV</b>	<b>53,5</b>	<b>54,2</b>	<b>55,8</b>	<b>55,0</b>
<b>Net LTV<sup>2)</sup></b>	<b>46,1</b>	<b>50,4</b>	<b>50,7</b>	<b>47,8</b>

- <sup>1)</sup> gemäß Marktwert-Ermittlung Colliers International, zum 30. Juni 2015, sowie zum 31. Dezember der Jahre 2014, 2013 und 2012. Vermögensgegenstände der Joint Ventures sind nicht berücksichtigt.
- <sup>2)</sup> ungeprüft.

## Berechnung der REIT-Eigenkapitalquote

Gemäß § 15 REITG darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital 45% des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres.

	30. Juni 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013	31. Dez. 2012
	in TEUR (ungeprüft)	in TEUR (ungeprüft)	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)
Gesamtes Eigenkapital	922.238	846.593	844.114	829.287
Unbewegliches Vermögen	1.696.908	1.684.910	1.659.441	1.657.104
REIT-Eigenkapitalquote	54,3	50,2	50,9	50,0



## MARKTÜBERSICHT

Die Situation am deutschen Immobilienmarkt unterliegt einer Reihe von Einflussfaktoren, unter anderem dem derzeitigen und zukünftigen Mietpreisniveau, den Verkaufspreisen, der Angebotssituation, den gesamtdeutschen Konjunkturaussichten, dem Geschäftsklima sowie politischen Faktoren.

### Makroökonomisches Umfeld in Deutschland

Deutschland stellt gemessen am realen Bruttoinlandsprodukt ("BIP"), der Bevölkerung und der Handelsbilanz die größte Volkswirtschaft in der Europäischen Union ("EU") dar. 2014 belief sich das deutsche reale BIP auf EUR 2.904 Milliarden, dem weltweit fünfthöchsten realen BIP mit einem Anteil von rund 21% am 2014 in der EU insgesamt erwirtschafteten realen BIP. Mit rund 80,8 Millionen Bundesbürgern 2014 war Deutschland der bevölkerungsreichste Mitgliedstaat der EU. 2014 erwirtschaftete Deutschland mit EUR 219,8 Milliarden den höchsten Handelsbilanzüberschuss in der EU.

Quelle: Eurostat, "Gross domestic product at market prices – At current prices" / Eurostat, "Population on 1 January – Persons" / Eurostat, "International trade, by reporting country, total product – Million EUR".

### Reales BIP, Gesamtbevölkerung und Handelsbilanz bestimmter EU-Mitgliedsstaaten für 2014

Land	Reales BIP in Mrd. EUR, 2014	Gesamtbevölkerung in Mio., 2014	Handelsbilanz in Mrd. EUR, 2014
Deutschland	2.904	80,8	219,8
Vereinigtes Königreich	2.223	64,3	(134,1)
Frankreich	2.132	65,9	(71,6)
Italien	1.616	60,8	42,9
Spanien	1.058	46,5	(25,3)
Niederlande	663	16,8	63,6
Schweden	430	9,6	1,3
EU28 in Summe	13.920	506,8	22,4

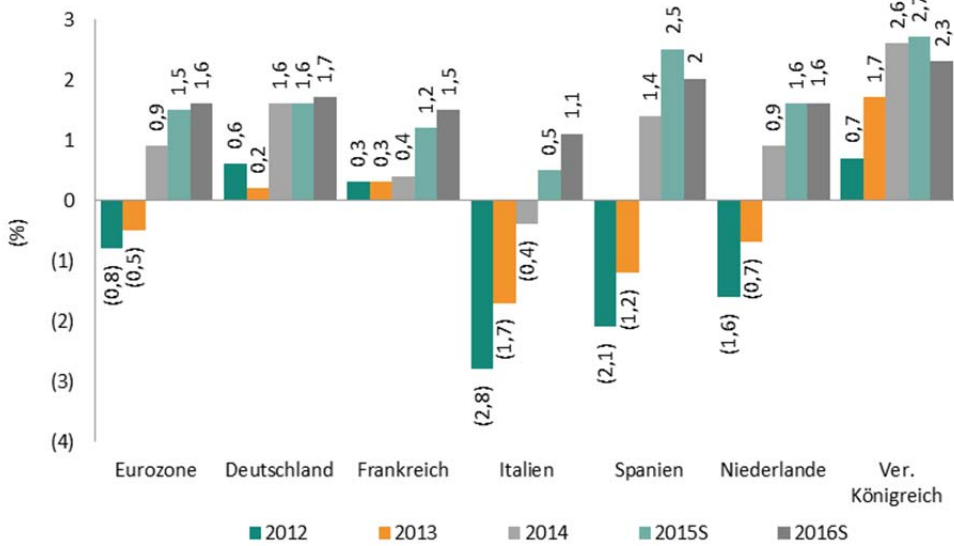
Quelle: Eurostat, "Gross domestic product at market prices – At current prices" / Eurostat, "Population on 1 January – Persons" / Eurostat, "International trade, by reporting country, total product – Million EUR".

Nach einem starken Einbruch des BIP im Jahr 2008 und Anfang 2009 infolge der globalen Finanzkrise und dem damit einhergehenden Konjunkturrückgang setzt sich die Erholung der deutschen Wirtschaft seit 2009 mit einer durchschnittlichen Jahreswachstumsrate des realen BIP von rund 1,9% fort (preisbereinigtes BIP). 2014 betrug die Wachstumsrate des deutschen BIP 1,5%. Analysten zufolge wird sich die Erholung weiterhin auf die Exporte stützen. Das niedrige Zinsniveau fördert darüber hinaus Unternehmensinvestitionen und Importe sowie die Investitionstätigkeit im Bauwesen, während die zunehmende Erwerbstätigkeit und die höheren Löhne den privaten Konsum anregen.

Quelle: Destatis, Pressemitteilung vom 15. Januar 2015.

Das nachfolgende Schaubild zeigt das historische und das erwartete deutsche Wirtschaftswachstum im europäischen Vergleich:

**Jahreswachstumsrate reales BIP**

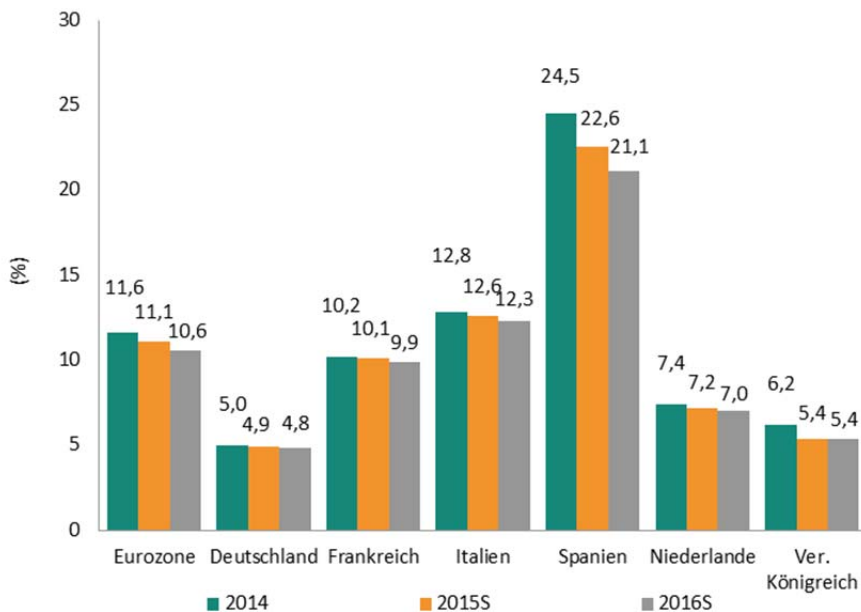


Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook (WEO), Stand April 2015; S=Schätzung.

Aufgrund der Erholung der deutschen Konjunktur ist die Wirtschaftsprognose für die Zukunft positiv. Für eine solche Entwicklung spricht auch die niedrige deutsche Arbeitslosenquote von rund 5,0% im Jahr 2014. Das nachfolgende Schaubild zeigt die historische und erwartete Entwicklung der deutschen Arbeitslosenquote im europäischen Vergleich.

Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook (WEO), Stand April 2015.

## Arbeitslosenquoten

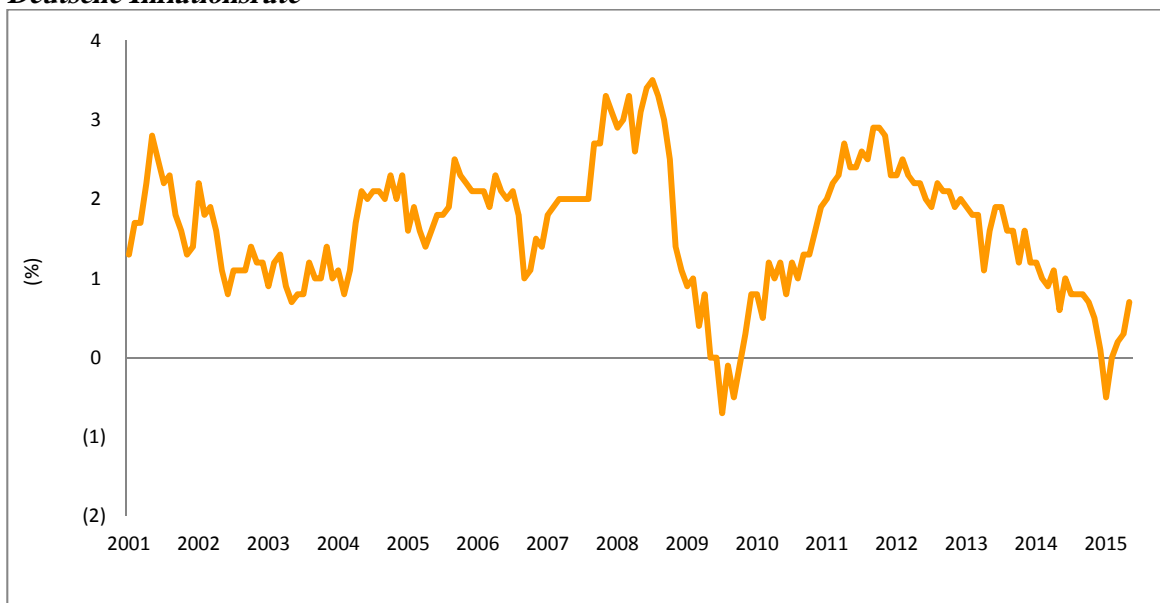


Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook (WEO), Stand April 2015; S=Schätzung.

Die Inflation in Deutschland lag in den letzten Jahren auf einem relativ niedrigen Niveau mit einem Anstieg des Verbraucherpreisindex um 0,8% im Jahr 2014. Gleichzeitig erreichte der Importpreisindex in Deutschland (indexiert auf 100 für 2010) im Dezember 2014 einen Stand von 101,0, was nach eigenen Berechnungen der alstria office REIT-AG für den Zeitraum 2009 bis 2014 einer durchschnittlichen Inflationsrate von 1,4% und einem Rückgang von 3,7% für den Zeitraum Dezember 2013 bis Dezember 2014 entspricht.

Quelle: International Monetary Fund, World Economic Outlook (WEO), Stand April 2015 / Destatis, Import Price Index, Stand Juni 2015.

## Deutsche Inflationsrate

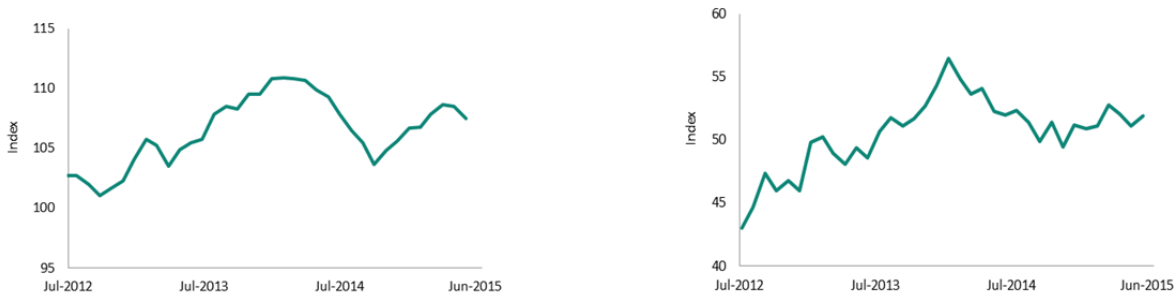


Quelle: European Central Bank Monthly Inflation Rates Germany (der EZB-Datenbank entnommen); European Central Bank Monthly long-term interest rates (die Inflation entspricht den prozentual ausgedrückten Änderungen der monatlichen Stände des deutschen VPI).

Die jüngste Entwicklung des ifo-Geschäftsklimaindex legt nahe, dass eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwartet wird, bei der der seit Beginn der Aufzeichnungen 1991 im Jahr 2011 registrierte Rekordstand erneut erreicht wird. Nach einer rückläufigen Entwicklung des

Einkaufsmanagerindex ("EMI") seit Anfang 2014 stabilisierte dieser sich auf dem Niveau von vor 2014. Dieser Trend dürfte von der günstigen Entwicklung am Arbeitsmarkt weiter unterstützt werden.

### ***ifo-Geschäftsklimaindex in Deutschland und deutscher Einkaufsmanagerindex (EMI)***



Quelle: Thomson Reuters (Datastream), Stand Juli 2015 / CES ifo Group Munich, Stand Juli 2015.

### **Der deutsche Büroimmobilienmarkt**

Die günstigen Konjunkturdaten und das freundliche Geschäftsklima bundesweit wirken sich positiv auf den Vermietungsmarkt aus. Der Büroimmobilienmarkt profitiert von der sinkenden Arbeitslosigkeit und der beschleunigten Umsetzung von Unternehmensexpansions- und -umzugsvorhaben. Die moderate Fertigstellungspipeline einerseits und die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroimmobilien an zentralen Standorten andererseits führen zu einem weiteren Rückgang der Rendite.

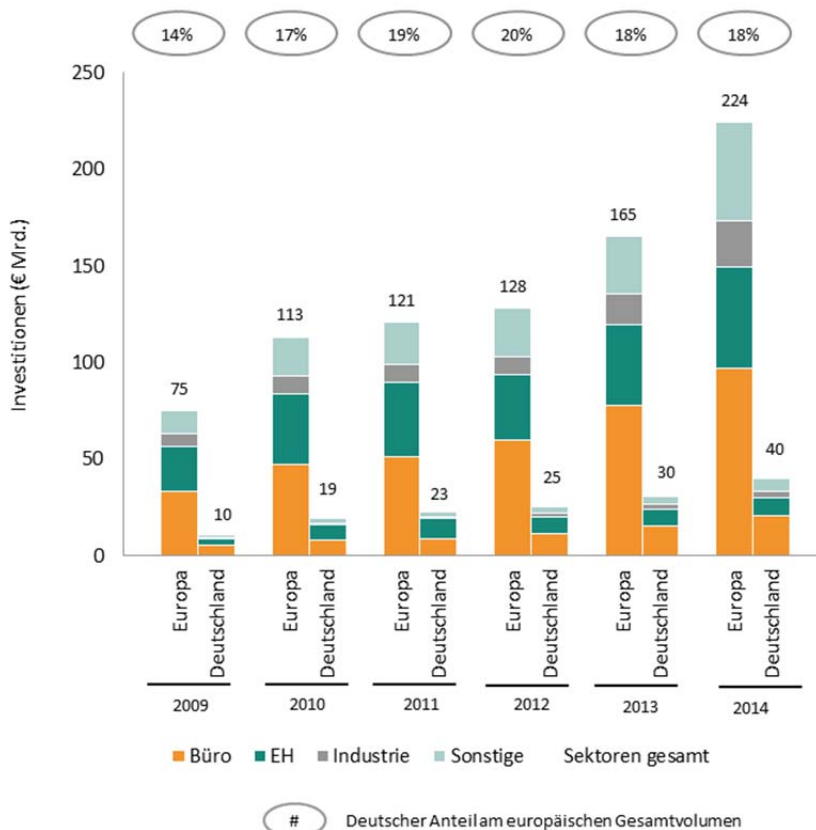
### ***Investitionsvolumina***

Vor dem Hintergrund des verbesserten Konjunkturklimas in der Region schloss der deutsche Markt für Investitionen in Gewerbeimmobilien für das Jahr 2014 mit einem Transaktionsvolumen von EUR 39,8 Milliarden (+30% gegenüber dem Vorjahr) ab und verzeichnete damit den zweitstärksten Anstieg seit 2010. 2014 war der Investitionsumsatz von 18 großvolumigen Investitionen mit einem Kaufpreis von mehr als EUR 300 Millionen geprägt. Während Transaktionen im Wert von unter EUR 100 Millionen 55% des Investitionsvolumens in Gewerbeimmobilien ausmachen, entfielen 20% auf Transaktionen ab EUR 300 Millionen. Mit einem Anstieg um 65% sind Portfoliakäufe doppelt so schnell gewachsen wie das Gesamttransaktionsvolumen und haben damit den Anteil der Portfolios am Gesamtvolumen von 25% auf 31% angehoben. Diese Entwicklung steht für die Fortsetzung des seit 2009 anhaltenden ansehnlichen Wachstums des Anteils der Portfoliotransaktionen.

Unter den Gewerbeimmobilien stellen Büroobjekte mit EUR 17 Milliarden und einem Anteil von 43% am Gesamtinvestitionsvolumen die wichtigste Immobilienklasse dar, wozu insbesondere die Investitionen in mehrere große Bürogebäude in Frankfurt am Main beigetragen haben. Investitionen in Büroimmobilien verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um 31% und folgten damit dem allgemeinen Trend. Die größte nennenswerte Einzelobjekttransaktion war der Erwerb des Silberturms (*Silver Tower*) in Frankfurt am Main durch Samsung SR Management für EUR 450 Millionen. Im Jahresverlauf 2014 zeigten ausländische Investoren ein starkes Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien und stellten mindestens 40% des Investitionsvolumens zur Verfügung.

Quelle: DTZ Investment Market Update Germany Q4 2014, Stand 13. Februar 2015.

## Übersicht über die europäischen und deutschen Gesamtinvestitionen in Gewerbeimmobilien



Quelle: CBRE Ltd., European Commercial Real Estate Investment database Q2 2015, Stand 5. August 2015.

### Entwicklung der Büromieten und Renditen

Die allgemeine Mietpreisentwicklung am deutschen Markt für Büroimmobilien spiegelte mit einem von 2013 bis 2014 nahezu unveränderten Mietpreisniveau nicht das Wachstum der deutschen Wirtschaft im gleichen Zeitraum wider. Im Zeitraum 30. Juni 2014 bis 30. Juni 2015 stabilisierten sich die Spitzenmieten in den größten deutschen Städten. In Berlin stiegen die Mieten um 2,2% (EUR 23,00/m<sup>2</sup>/Monat), in Düsseldorf verzeichneten sie im Jahresvergleich einen Rückgang um rund 5,5% (EUR 26,00/m<sup>2</sup>/Monat). Gegenüber dem Stand vom 30. Juni 2014 stiegen die Spitzenmieten in Frankfurt am Main (EUR 39,00/m<sup>2</sup>/Monat) um 2,6%, in München (EUR 33,50/m<sup>2</sup>/Monat) um 1,5% und in Hamburg (EUR 24,50/m<sup>2</sup>/Monat) um 2,1%. In Stuttgart stiegen die Spitzenmieten (EUR 19,50/m<sup>2</sup>/Monat) im Zeitraum 30. Juni 2014 bis 30. Juni 2015 um 2,6%.

Sinkende Spitzenbürorenditen konnten für nahezu alle großen deutschen Städte verzeichnet werden: Im Zeitraum 30. Juni 2014 bis 30. Juni 2015 sanken diese in Berlin um 25 Basispunkte auf 4,40%, in Frankfurt am Main um 30 Basispunkte auf 4,40%, in Hamburg um 45 Basispunkte auf 4,10%, in München um 45 Basispunkte auf 4,00%, in Stuttgart um 15 Basispunkte auf 4,55%, während die Renditen in Düsseldorf um 10 Basispunkte auf 4,60% sanken.

Quelle: CBRE GmbH, MarketView (Berlin, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg and Munich Office; vierteljährliche Übersicht, zuletzt veröffentlicht für: Q2 2015) / Jones Lang LaSalle IP, Inc., Office Market Profile Stuttgart, vierteljährliche Übersicht, zuletzt veröffentlicht für: Q2 2015.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die historische Entwicklung der Spitzenmieten und Spitzenrenditen für die großen deutschen Bürostandorte:

## Übersicht über die deutschen Spitzenbüromieten und Spitzenbürorenditen

Stadt	Kenngröße	Q4 13	Q4 14	Q1 15	Q2 15
Berlin	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	22,50	22,50	22,50	23,00
	Spitzenrendite (%)	4,75	4,55	4,50	4,40
Düsseldorf	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	27,50	26,00	26,00	26,00
	Spitzenrendite (%)	4,80	4,70	4,70	4,60
Frankfurt/Main	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	38,00	39,00	39,00	39,00
	Spitzenrendite (%)	4,70	4,60	4,50	4,40
Hamburg	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	24,00	24,50	24,50	24,50
	Spitzenrendite (%)	4,65	4,40	4,30	4,10
München	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	32,50	33,00	33,50	33,50
	Spitzenrendite (%)	4,55	4,30	4,20	4,00
Stuttgart	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	18,50	19,00	19,50	19,50
	Spitzenrendite (%)	4,80	4,60	4,60	4,55

Quelle: CBRE GmbH, MarketView (Berlin, Dusseldorf, Frankfurt, Hamburg and Munich Office, Q4 2014 / Q1 2015 / Q2 2015) / Jones Lang LaSalle IP, Inc., Office Market Profile Stuttgart, (Q4 2014 / Q1 2015 / Q2 2015).

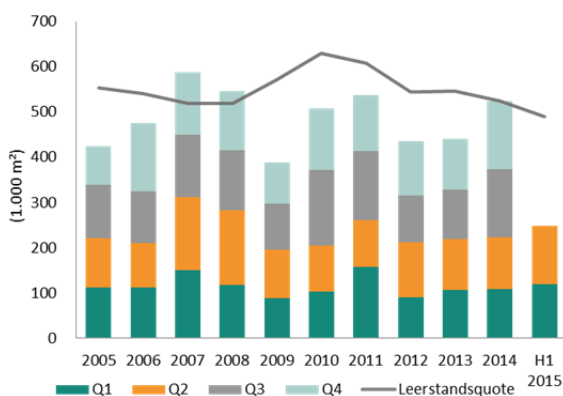
### Büroimmobilienmarkt Hamburg

Hamburg profitiert ebenfalls vom allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung, und die sozialökonomischen Daten unterstützen die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes. In Hamburg ist der Flächenumsatz im zweiten Quartal 2015 zum 30. Juni 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 14% auf rund 128.800 m<sup>2</sup> angewachsen. Das Flächenumsatzvolumen profitierte von einer Transaktion über 21.500 m<sup>2</sup> der Finanzbehörde der Stadt Hamburg, welche dazu führt, dass insgesamt 28% des Flächenumsatzvolumens dem Öffentlichen Dienst zuzurechnen sind. Wie in der Vergangenheit folgen darauf der Beratungssektor sowie der Industrie- und Bausektor mit einem Flächenumsatzanteil von jeweils 9%.

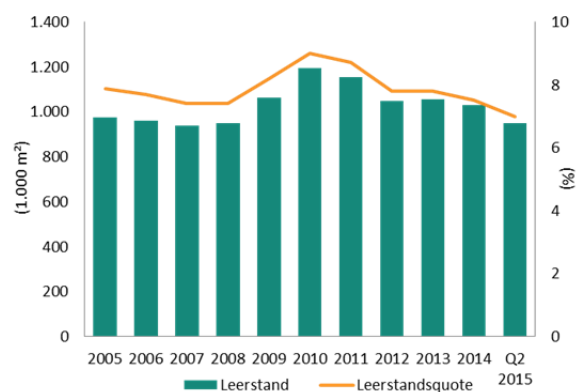
Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Hamburg Office (Q2 2015).

### Büroimmobilienmarkt Hamburg – Entwicklung Flächenumsatz und Leerstand

Büroimmobilienmarkt Hamburg – Entwicklung Flächenumsatz



Büroimmobilienmarkt Hamburg – Entwicklung Leerstand



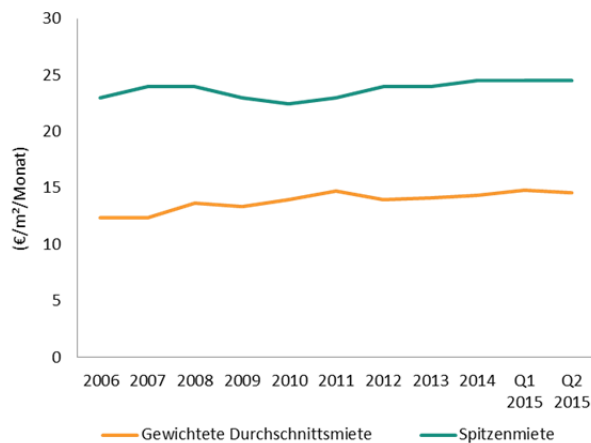
Quelle: CBRE GmbH MarketView, Hamburg Office (Q2 2015).

Die Leerstandsquote bei Büroflächen in Hamburg ist mit zum 30. Juni 2015 derzeit 7,0% zum ersten Mal seit 2009 unter die Schwelle von einer Million gesunken, dem niedrigsten Stand seit fast zwölf Jahren. 2014 wurden rund 110.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in Hamburg fertiggestellt, und 2015 und 2016 werden geschätzt jeweils 105.600 m<sup>2</sup> bzw. 201.200 m<sup>2</sup> an Büroflächen fertiggestellt werden, während der Zehnjahresdurchschnitt im Vergleich 204.100 m<sup>2</sup> beträgt. Am Ende des zweiten Quartals 2015 lagen die Spitzenmieten bei EUR 24,50/m<sup>2</sup>/Monat und stiegen damit im Jahresvergleich um 2,1%. Während die Spitzenmieten relativ stabil blieben, sind die Spitzenrenditen für Büroobjekte rückläufig. Die gewichtete Durchschnittsmiete für den Gesamtmarkt stieg zum 30. Juni 2015 um rund 2% auf EUR 14,60/m<sup>2</sup>/Monat im Vergleich zu EUR 14,52/m<sup>2</sup>/Monat zum 30. Juni 2014. Dies ist vor allem auf großvolumige Anmietungen in Neubauprojekten aus dem vergangenen Jahr zurückzuführen, die ebenfalls in den Beobachtungszeitraum fielen.

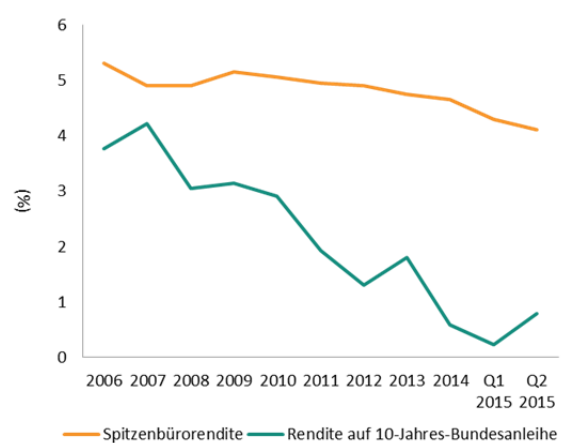
Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Hamburg Office (Q2 2014 / Q1 2015 / Q2 2015).

### **Büroimmobilienmarkt Hamburg – Entwicklung der Mietpreise und Renditen**

Übersicht Spitzenmiete und gewichtete Durchschnittsmiete Hamburg



Spitzenbüro- und Benchmarkrendite Hamburg



Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Hamburg Office (Q2 2015).

2014 belief sich das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien auf EUR 3,6 Milliarden, was einer Steigerung von 26% gegenüber 2013 entspricht, die auf großvolumige Portfoliakäufe ausländischer Investoren zurückzuführen ist. Nach Immobilienklassen aufgeschlüsselt entfielen EUR 2,6 Milliarden auf Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit EUR 460 Millionen.

Die gestiegene Aktivität am Markt und das weiterhin stark begrenzte Angebot im Core-Segment führten zu einem Rückgang der Spitzenrendite für Büroimmobilien um 45 Basispunkte auf 4,10% zum 30. Juni 2015 gegenüber 4,55% im Vorjahr.

Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Hamburg Office (Q4 2014/Q2 2015).

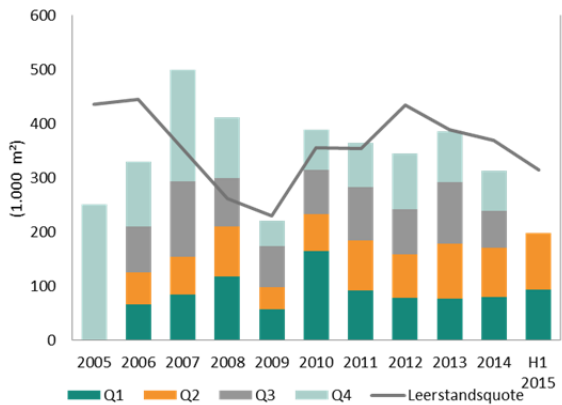
### **Büroimmobilienmarkt Düsseldorf**

Aufgrund der stark diversifizierten ökonomischen Struktur der Stadt bleibt Düsseldorf weiterhin ein sehr robuster Markt. Düsseldorf profitiert ebenfalls vom allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung, und die sozialökonomischen Daten unterstützen die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes. In Düsseldorf ist der Flächenumsatz zum 30. Juni 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 18,6% auf rund 201.100 m<sup>2</sup> angewachsen. Allein auf das Stadtgebiet Düsseldorf entfielen 84% des Gesamtumsatzes bei Büroflächen. Der Bereich des Handels trug 17% zum Umsatzvolumen bei, gefolgt von Rechtsberatern und Steuerberatern mit 9% sowie der Industrie und dem Bausektor mit 9%.

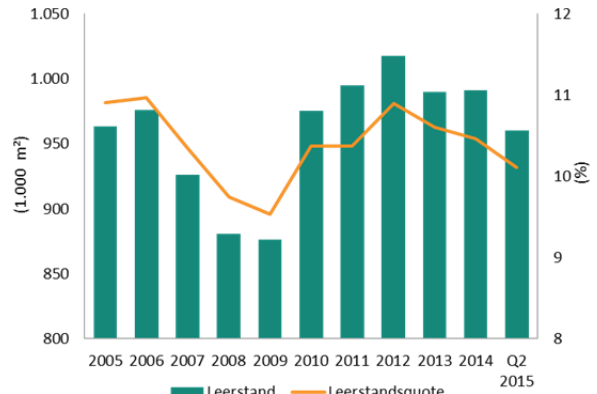
Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Dusseldorf Office (Q2 2015).

## Büroimmobilienmarkt Düsseldorf – Entwicklung Flächenumsatz und Leerstand

Büroimmobilienmarkt Düsseldorf – Flächenumsatz und Leerstandsquote



Büroimmobilienmarkt Düsseldorf – Leerstand



Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Dusseldorf Office (Q2 2015).

Im Zeitraum 30. Juni 2014 bis 30. Juni 2015 fiel die Leerstandsquote am Düsseldorfer Büroimmobilienmarkt um 50 Basispunkte auf 10,1%. Im Stadtgebiet Düsseldorf blieb der Leerstand im ersten Halbjahr 2015 mit 9,6% unter der 10-Prozent-Marke, die das letzte Mal im Jahre 2012 erreicht wurde.

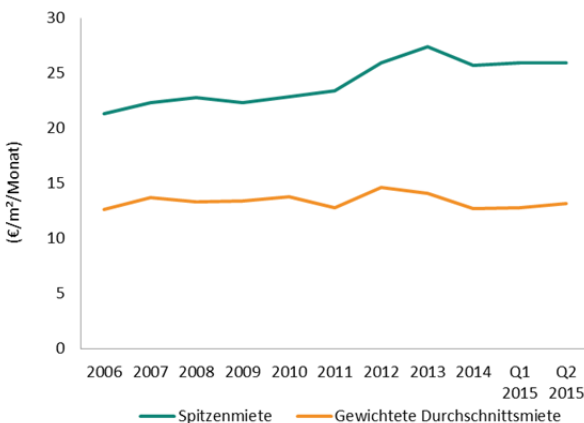
Im Jahr 2015 wird mit 100.000 m<sup>2</sup> neuen oder sanierten Büroflächen im Marktgebiet ein leicht geringeres Volumen als im Vorjahr (142.000 m<sup>2</sup>) erwartet. 26.800 m<sup>2</sup> wurden bereits in der ersten Jahreshälfte zum 30. Juni 2015 fertiggestellt, wobei weitere 69.400 m<sup>2</sup> der im weiteren Jahresverlauf erwarteten Büroflächen noch zur Vermietung stehen. Für 2016 wird ebenfalls ein Fertigstellungsvolumen von 100.000 m<sup>2</sup> erwartet, folglich wird für beide Jahre, 2015 und 2016, ein Abfallen des Fertigstellungsvolumens unter den 10-Jahres-Durchschnitt erwartet.

Zum 30. Juni 2015 betragen die Spitzenmieten EUR 26,00/m<sup>2</sup>/Monat, was im Vergleich zum Vorjahr (EUR 27,50/m<sup>2</sup>/Monat zum 30. Juni 2014) einem Rückgang um 5,5% entspricht. Während die Spitzenmiete rückläufig ist, entwickelten sich die Spitzenrenditen für Büroobjekte über den betrachteten Zeitraum stabil und das Mietpreinsniveau liegt weiterhin deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt von EUR 23,65/m<sup>2</sup>/Monat zum 31. März 2015. Die gewichtete Durchschnittsmiete im gesamten Marktgebiet sank im Jahresvergleich jedoch um 5,6% auf EUR 13,21/m<sup>2</sup>/Monat zum 30. Juni 2015.

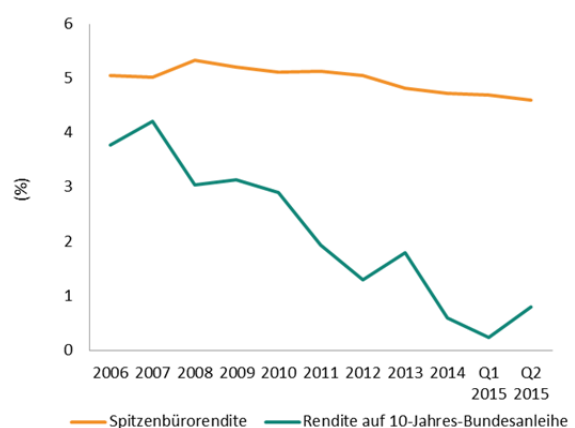
Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Dusseldorf Office (Q1 2015/Q2 2015).

## Büroimmobilienmarkt Düsseldorf – Entwicklung der Mietpreise und Renditen

Spitzenmiete und gewichtete Durchschnittsmiete Düsseldorf



Spitzenbüro- und Benchmarkrendite Düsseldorf



Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Dusseldorf Office (Q2 2015).



2014 belief sich das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien auf EUR 1,97 Milliarden. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Rückgang um 10%, der neben dem äußerst begrenzten Angebot insbesondere bei den mittleren Grundstücksgrößen darauf zurückzuführen ist, dass mehrere großvolumige Transaktionen bislang nicht abgeschlossen sind. Nach Immobilienklassen aufgeschlüsselt belief sich der Marktanteil der Büroimmobilien auf mehr als 60%.

Das begrenzte Angebot an Objekten, welche die Anforderungen der Investoren erfüllen, wird die Transaktionsvolumina wahrscheinlich am Erreichen des Vorjahresniveaus hindern. Aufgrund der starken Nachfrage im Core-Segment in Düsseldorf wird erwartet, dass die Nettoanfangsrenditen für hochwertige Spitzenbüroimmobilien unter Druck geraten. Diese sanken zum 30. Juni 2015 auf 4,6%, was einem Rückgang um 10 Basispunkte verglichen mit den 4,7% zum 30. Juni 2014 entspricht.

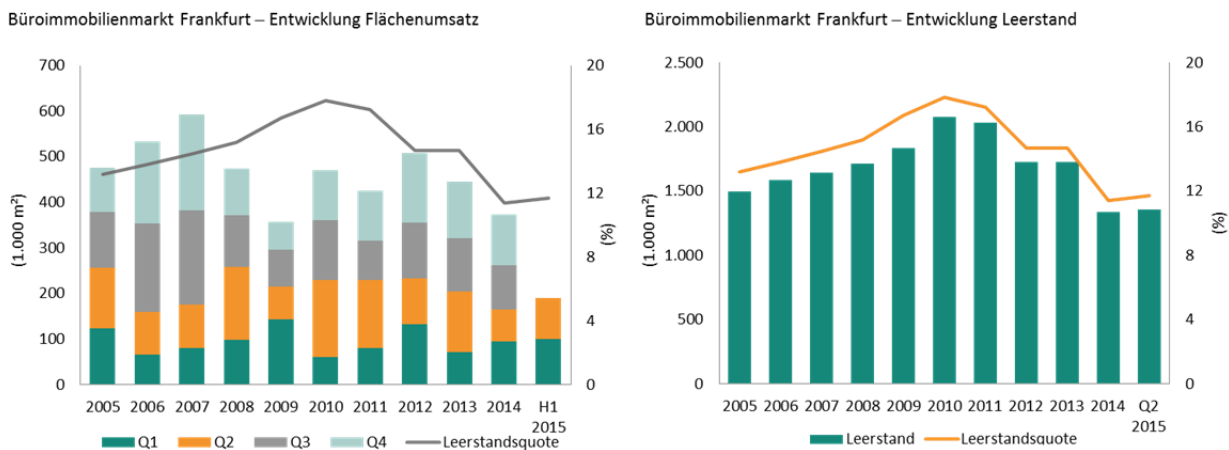
Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Dusseldorf Office (Q1 2015 / Q2 2015).

### Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main

Als Geschäftszentrum profitiert Frankfurt weiterhin von den positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem günstigen Geschäftsklima. Frankfurts Spitzenposition unter den internationalen Städten gemessen am Lebensstandard tragen zu dieser positiven Entwicklung bei.

Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Frankfurt Office (Q2 2015).

### Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main – Entwicklung Flächenumsatz und Leerstand



Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Frankfurt Office (Q2 2015).

Die Leerstandsquote im Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main stieg zum 30. Juni 2015 um 30 Basispunkte auf 11,7% gegenüber 11,4% Ende 2014. Gegenüber der Leerstandsquote zum 30. Juni 2014 von 13,0% verzeichnete der Leerstand einen Rückgang um 130 Basispunkte, der in erster Linie auf laufende Sanierungen, Abrisse und Umnutzungen von zumeist leerstehenden Bürogebäuden zurückzuführen ist.

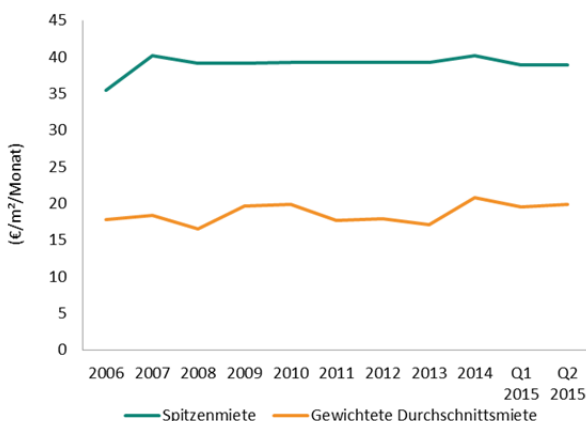
2014 fiel das Fertigstellungsvolumen bei Büroflächen mit 268.900 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich hoch aus, vor allem durch den Umzug der EZB in den Skytower (104.000 m<sup>2</sup>). Für 2015 wird mit 113.000 m<sup>2</sup> ein deutlich niedrigeres Gesamtfertigungsvolumen erwartet, das darüber hinaus um 42% geringer als der 10-Jahres-Durchschnitt ausfällt.

Das Mietpreisniveau steigt aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bürogebäuden in zentraler Lage weiter an: Spitzenmieten lagen Ende Juni 2015 bei EUR 39,00/m<sup>2</sup>/Monat und verzeichneten damit im Jahresvergleich einen Anstieg um 2,6%.

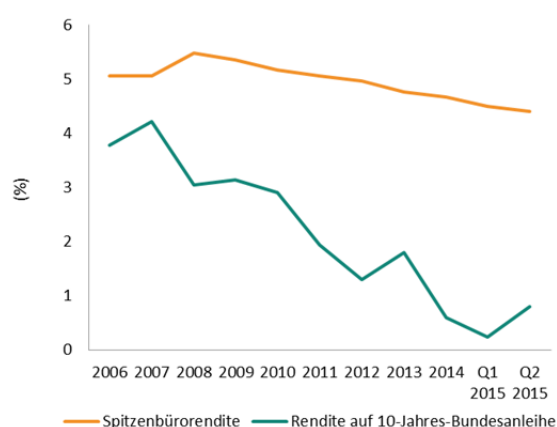
Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Frankfurt Office (Q4 2014 / Q2 2015).

## Büroimmobilienmarkt Frankfurt am Main – Entwicklung der Mietpreise und Renditen

Spitzenmiete und gewichtete Durchschnittsmiete Frankfurt



Spitzenbüro- und Benchmarkrendite Frankfurt



Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Frankfurt Office (Q2 2015).

Frankfurt erzielte 2014 mit EUR 5,1 Milliarden (+40% gegenüber dem Vorjahr) das höchste deutsche Transaktionsvolumen im Bereich Gewerbeimmobilien. Dabei entfielen rund 80% des insgesamt investierten Kapitals auf Büroobjekte betreffende Abschlüsse. Die Investoren waren in erster Linie an großvolumigen Immobilieninvestitionen über EUR 100 Millionen interessiert.

Die hohe Nachfrage nach Immobilien in Core-Lagen führte im Zeitraum vom 30. Juni 2014 zum 30. Juni 2015 zu einem Rückgang der Spitzenrendite um 30 Basispunkte auf aktuell 4,4%, wobei auch die Spitzenrendite für Randlagen um 30 Basispunkte im Vorjahresvergleich auf aktuell 5,1% zum 30. Juni 2015 sank.

Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Frankfurt Office (Q4 2014 / Q2 2015).

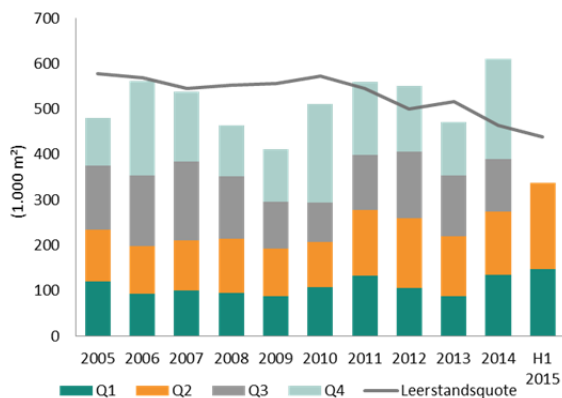
## Büroimmobilienmarkt Berlin

Der Berliner Büroimmobilienmarkt profitiert von positiven Wachstumsaussichten und einem im gesamtdeutschen Vergleich überdurchschnittlich starken Anstieg der Erwerbstätigenquote. Laut Sozialversicherungsstatistiken verzeichnete Berlin 2014 einen Anstieg in der Zahl der Erwerbstätigen um 3,2%, zu dem größtenteils Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich beitrugen. Aufgrund der beachtlichen Entwicklung des TMT-Sektors (Technologie, Medien und Telekommunikation), der verstärkt internationale Investoren anzieht, wird der Berliner Büroimmobilienmarkt nicht mehr vom öffentlichen Dienst und von Regierungsbehörden beherrscht. Ein weiterer Trend ist die Eröffnung von Niederlassungen durch Unternehmen aus den Branchen Finanzdienstleistung, Industrie und Dienstleistung, darunter auch internationalen Unternehmen und DAX-Unternehmen, die IT- und Forschungsabteilungen nach Berlin verlagern.

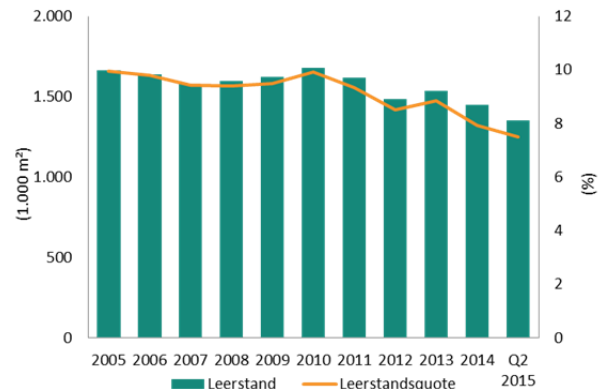
Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Berlin Office (Q1 2015 / Q2 2015).

## Büroimmobilienmarkt Berlin – Entwicklung Flächenumsatz und Leerstand

Büroimmobilienmarkt Berlin – Flächenumsatz und Leerstandsquote



Büroimmobilienmarkt Berlin – Leerstand



Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Berlin Office (Q2 2015).

Die Leerstandsquote im Berliner Büroimmobilienmarkt ist mit aktuell 7,5% zum 30. Juni 2015 niedriger als 8,4% zum 30. Juni 2014 und auf den niedrigsten Stand seit der Jahrtausendwende gefallen. Die fehlende spekulative Bautätigkeit und die Umwandlung von Büro- in Wohnflächen haben zu einem Rückgang der Leerstände geführt.

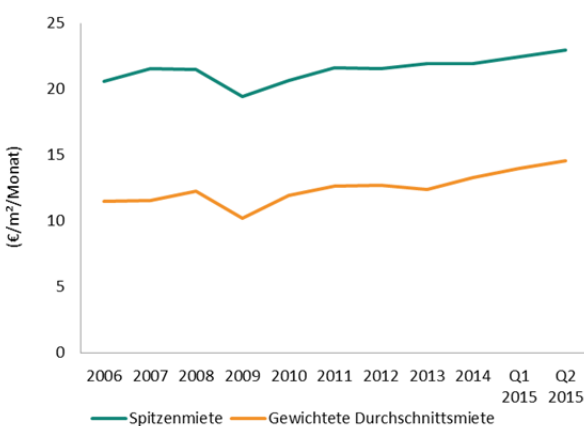
2014 wurden mehr als 125.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Zum 30. Juni 2015 wurden 155.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertiggestellt, von denen 65.000 m<sup>2</sup> größtenteils Eigennutzern im öffentlichen Dienst zuzuschreiben sind. Der Umsatz für das erste Halbjahr 2015 überschreitet erheblich den Zehnjahresdurchschnitt um 47% mit insgesamt 336.800 m<sup>2</sup>, angetrieben durch das Wachstum des TMT-Sektors und der E-Commerce-Industrie in Berlin.

Im vergangenen Zwölfmonatszeitraum stiegen die Spitzenmieten um 2,2% auf EUR 23,00/m<sup>2</sup>/Monat zum 30. Juni 2015 im Vergleich zu EUR 22,50/m<sup>2</sup>/Monat zum 30. Juni 2014. Angesichts der hohen Nachfrage und des begrenzten Angebots werden für die kommenden Quartale jedoch steigende Mietpreise erwartet.

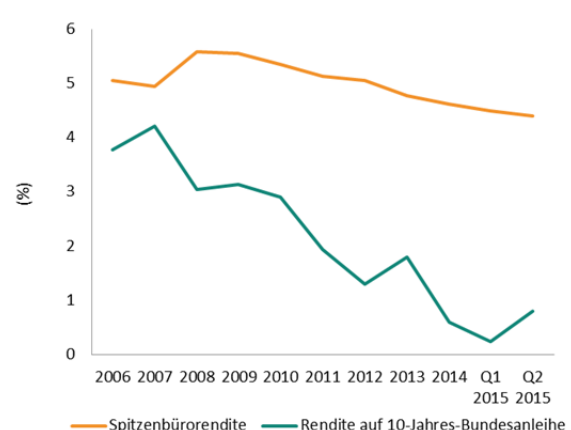
Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Berlin Office (Q1 2015 / Q2 2015).

## Büroimmobilienmarkt Berlin – Entwicklung der Mietpreise und Renditen

Spitzenmiete und gewichtete Durchschnittsmiete Berlin



Spitzenbüro- und Benchmarkrendite Berlin



Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Berlin Office (Q2 2015).

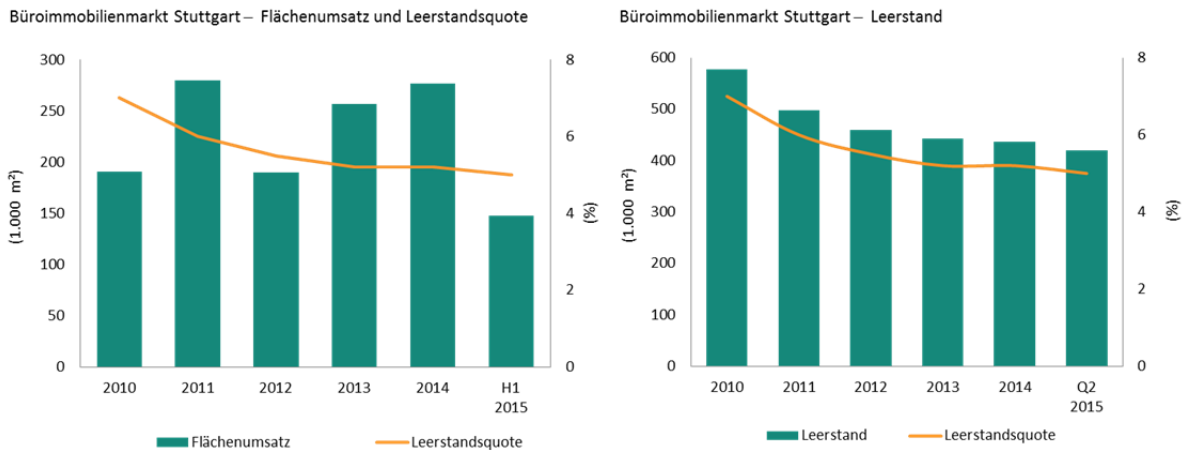
2014 belief sich das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien auf EUR 3,6 Milliarden. Dabei stellten Büroimmobilien mit einer erhöhten Transaktionsaktivität bei Objekten im Wert zwischen EUR 20 Millionen und EUR 50 Millionen die wichtigste Immobilienklasse dar. Die anhaltende hohe Nachfrage nach Core-

Büroimmobilien bei gleichzeitig begrenztem Angebot führte zu einem Rückgang der Spitzenbürorenditen um 25 Basispunkte auf 4,40% zum 30. Juni 2015 gegenüber 4,65% zum 30. Juni 2014.

Quelle: CBRE GmbH, MarketView, Berlin Office (Q4 2014 / Q2 2015).

## Büroimmobilienmarkt Stuttgart

### Entwicklung des Büroflächenumsatzes

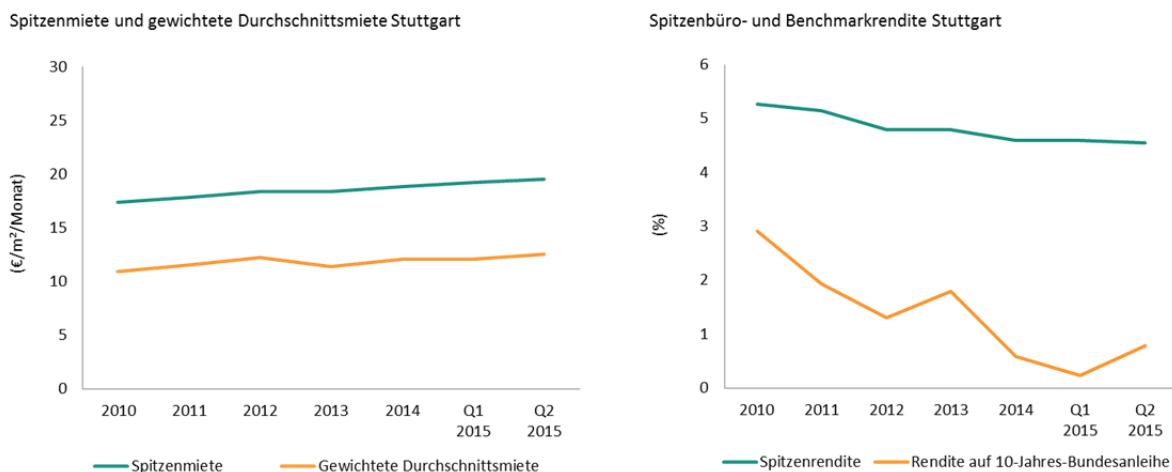


Quelle: Jones Lang LaSalle IP, Inc., Office Market Profile Stuttgart (Q2 2015).

Zum 30. Juni 2015 verzeichnete der Bürovermietungsmarkt einen Flächenumsatz von insgesamt 147.500 m<sup>2</sup>, was das beste jemals festgestellte Umsatzvolumen darstellt. Die verarbeitende Industrie und die Eigennutzer trugen zu dieser Entwicklung mit 46% bzw. 22% bei. Bis zum Jahresende 2015 werden insgesamt Fertigstellungen in einer Größenordnung von 131.600 m<sup>2</sup> erwartet, von denen 41% der Abschlüsse von Eigennutzern sind.

Quelle: Jones Lang LaSalle IP, Inc., Office Market Profile Stuttgart (Q1 2015 / Q2 2015).

### Büroimmobilienmarkt Stuttgart – Entwicklung der Mietpreise und Renditen



Quelle: Jones Lang LaSalle IP, Inc., Office Market Profile Stuttgart (Q2 2015).

Zum 30. Juni 2015 stieg der Stuttgarter Investitionsmarkt um 6% auf ein Investitionsvolumen von EUR 710 Millionen im Vorjahresvergleich. Die Ergebnisse liegen um etwa 90% über dem 5-Jahres-Durchschnitt der in den ersten Halbjahren erzielten Ergebnisse. 65% des Gesamttransaktionsvolumens entfielen übereinstimmend mit dem in der Vergangenheit beobachteten Trend auf Investitionen in Büroobjekte. Die aktivste Käufer- und zugleich Verkäufergruppe waren Vermögensverwalter und Fondsmanager mit einem Marktanteil von 32% bzw. 35%.

Das Zusammenspiel aus fehlendem Angebot an Flächen in Toplagen und hoher Nachfrage in diesem Bereich hat zu einem Anstieg der Spitzenmiete auf EUR 19,50/m<sup>2</sup>/Monat zum 30. Juni 2015 um 2,6% im Vorjahresvergleich geführt und es ist wahrscheinlich, dass sie in der zweiten Jahreshälfte auf EUR 20,00/m<sup>2</sup>/Monat steigt. Aufgrund der starken Nachfrage nach Büroflächen in Toplagen ist die Leerstandsquote im Stuttgarter Büroimmobilienmarkt zum 30. Juni 2015 im Vergleich zum 30. Juni 2014 um rund 20 Basispunkte auf 5,0% gefallen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank leicht um 15 Basispunkte auf 4,55% verglichen zum 30. Juni 2014 und es wird erwartet, dass sie zum Jahresende auf 4,3% fallen wird.

Quelle: Jones Lang LaSalle IP, Inc., Office Market Profile Stuttgart (Q1 2015 / Q2 2015).

## GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### Überblick

alstria office REIT-AG ist ein intern gemanagter REIT, der auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert ist. Die Gesellschaft wurde im Januar 2006 in der Bundesrepublik Deutschland gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Der Hauptsitz des Unternehmens ist Hamburg.

Zum 30. Juni 2015 umfasste das Immobilienportfolio der alstria 74 Immobilien (ohne Joint Ventures) mit rund 873.000 qm vermietbarer Fläche (ohne Parkplätze) und wies eine vertragliche Leerstandsquote von 12,4% auf. Die Brutto-Mietrendite (Basis: vertraglich vereinbarte Mieten) des Portfolios lag zum 30. Juni 2015 bei 6,0% und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (*weighted average unexpired lease term*; "WAULT"<sup>3</sup>) betrug 6,6 Jahre. alstria office REIT-AG hält eine Beteiligung von jeweils 49% in zwei Joint Ventures, wovon eines eine Immobilie in Hamburg enthält.

Von der gesamt vermietbaren Nutzfläche des Portfolios entfallen rund 95% auf Büro- und Lagerflächen, der Rest auf Einzelhandel und Wohnungen. Die Immobilien liegen in großen und mittelgroßen deutschen Städten wobei gemessen am beizulegenden Zeitwert rund 42% des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien auf Hamburg entfällt. Weitere Investitionsschwerpunkte sind mit 17% des beizulegenden Zeitwertes die Region Rhein-Ruhr und mit 17% die Stadt Stuttgart. Ein Wertgutachten, erstellt durch Colliers International (siehe Abschnitt "Wertgutachten" des Prospekts) beziffert den Marktwert des Portfolios von alstria zum 30. Juni 2015 auf rund EUR 1.664 Millionen (ohne das Joint-Venture "Große Bleichen" mit einem anteiligen Marktwert von rund EUR 51,8 Millionen). Die Definition des Marktwerts entspricht der von der *Royal Institution of Chartered Surveyors* empfohlenen Definition und kann zusammengefasst werden "als der geschätzte Wert, zu dem ein Vermögenswert oder eine Schuld am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktung in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen gehandelt werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt".

alstrias Strategie basiert auf einem aktiven Gebäude- und Portfolio-Management sowie dem Erhalt und Ausbau von engen und langfristigen Beziehungen zu Mietern sowie relevanten Entscheidungsträgern. Dadurch schafft alstria dauerhafte und beständige Immobilienwerte und hebt vorhandenes Wertschöpfungspotenzial im Portfolio durch teilweise substanzielle Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude. Über die vergangenen Jahre verfolgte alstria eine kontinuierliche und nachhaltige Wachstumsstrategie und wird diesen Weg auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Das Unternehmen investiert selektiv in Immobilien in attraktiven Lagen mit dem Ziel, unmittelbar das operative Ergebnis je Aktie zu steigern oder durch die Repositionierung / Modernisierung von Gebäuden über die Zeit Wertsteigerungen und Verbesserungen des operativen Ergebnisses je Aktie zu realisieren.

Die Gesellschaft ist der festen Überzeugung, dass der deutsche Büroimmobilienmarkt attraktive Investitionsmöglichkeiten bietet. Darüber hinaus gibt es seitens der Kapitalanleger einen Bedarf für indirekte Investitionsmöglichkeiten in den deutschen Büroimmobilienmarkt. Der Weg über die Immobilienaktie bietet Anlegern eine transparente, jederzeit liquide und nachhaltig rentable Möglichkeit, indirekt in Immobilien zu investieren.

Das Management der alstria office REIT-AG ist davon überzeugt, dass die derzeitigen Marktbedingungen für ein deutliches externes Unternehmenswachstum durch Akquisitionen sprechen, denn die deutsche Volkswirtschaft befindet sich auf einem nachhaltigen Wachstumspfad. Die mikroökonomischen und makroökonomischen Bedingungen sind vorteilhaft und wirken damit auch positiv auf den deutschen Immobilienmarkt. Die deutsche Wirtschaft profitiert derzeit insbesondere von den anhaltend niedrigen

---

<sup>3</sup> Die WAULT ist die Summe der restlichen für die Vertragslaufzeit fixierten Mietzahlungen des Portfolios (ohne weitere Verlängerungen oder Optionen zur Laufzeitverlängerung der Mietverträge), dividiert durch die jährliche Miete des Portfolios zu einem bestimmten Zeitpunkt

Zinsen, der relativen Schwäche des Euro gegenüber anderen wichtigen Währungen und dem niedrigen Ölpreis. Auf der Basis einer international wettbewerbsfähigen Wirtschaft wirken die genannten Faktoren überaus positiv, so dass die deutsche Bundesregierung nach einem Wachstum des preisbereinigten BIP von 1,5% im Jahr 2014<sup>4</sup> für das Jahr 2015 ein Wachstum der deutschen Volkswirtschaft von 1,8%<sup>5</sup> erwartet. Von der guten wirtschaftlichen Entwicklung profitiert auch der deutsche Arbeitsmarkt. So lag die (bereinigte) Erwerbslosenquote in Deutschland Ende Juni 2015 bei nur 4,7%<sup>6</sup> und die Anzahl der Erwerbstätigen (saison- und kalenderbereinigt) weist mit rund 42,8 Millionen im Juni 2015<sup>7</sup> den höchsten Stand seit 2007 auf<sup>8</sup>. Das Management der Gesellschaft ist fest davon überzeugt, dass sich die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verbunden mit einem anhaltend niedrigen Zinsniveau in den kommenden Jahren positiv auf den Markt für Gewerbeimmobilien auswirken wird (für weitere Informationen zum wirtschaftlichen Umfeld siehe Abschnitt "*Marktübersicht*" des Prospekts).

## **Unternehmensstrategie**

### ***Konsistente strategische Ausrichtung der Gesellschaft seit dem Börsengang***

Seit der Notierung des Unternehmens an der Frankfurter Wertpapierbörse im April 2007 wurde die Gesellschaft gemäß den strategischen Leitlinien, die zum Zeitpunkt des Börsengangs kommuniziert wurden, geführt. Hierzu zählt insbesondere die durchgängige Fokussierung auf deutsche Büroimmobilien, das stetige externe Wachstum durch die Akquisition von Immobilien / Immobilienportfolien und die begrenzte Investition in Immobilien mit überwiegend opportunistischem Charakter, die durch aktive Asset-Management-Maßnahmen zu steigenden Immobilienwerten führt. alstria ist damit als potenzieller Käufer einer klar definierten Klasse von Immobilien im Markt positioniert und sowohl für private Unternehmen wie für öffentliche Institutionen ein selbstverständlicher Vertragspartner.

### ***Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland***

alstria ist auf Büroimmobilien in Deutschland spezialisiert. Das Management ist überzeugt, dass diese Fokussierung Wettbewerbsvorteile im Hinblick auf die Vermietungsaktivitäten, die Identifizierung von Akquisitionsmöglichkeiten und die Expertise in den lokalen Märkten bietet. alstrias Fokus auf die Assetklasse Büro ermöglicht es dem Unternehmen, ein umfassendes *Know-how* zu entwickeln, das vorteilhaft für eine Tätigkeit im Immobilienbereich genutzt werden kann. Die spezialisierte Wissensbasis, unterstützt durch eine moderne IT-Plattform, ist eine wesentliche Stärke bei der Beurteilung und Durchführung von Neuakquisitionen und bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien. Vor diesem Hintergrund plant alstria nach der Übernahme der DO Deutsche Office AG eine Bereinigung des Portfolios um die nicht dem Bürosegment zuzurechnenden Immobilienbestände. Hierzu zählen Seniorenresidenzen, Hotels und Logistikimmobilien, die nach einer Optimierung der Mietverträge verkauft werden sollen. alstria konzentriert sich auf die wichtigen und liquiden deutschen Büroimmobilienmärkte für die neben den Marktdaten, welche von internationalen Maklern bereitgestellt werden, auch eigene Daten der lokalen Teilmärkte gesammelt und aufbereitet werden. alstria ist überzeugt, dass die auf eigenen tiefen Marktkenntnissen basierenden Investitionsentscheidungen und die gleichzeitige Konzentration auf das Segment Büro in einer begrenzten Anzahl von Teilmärkten dem Unternehmen das beste Risiko- / Renditeprofil bietet. Die Fähigkeit, Chancen auch in Sub-Zentren wahrzunehmen, basiert insbesondere auf alstrias Fähigkeit, das Wissen über die lokalen Märkte und Standorte aus erster Hand und eigener Asset-Management-Erfahrung bereitzustellen, um die Risiken in einer vorsichtigen Art und Weise zu managen.

<sup>4</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 016 vom 15.01.2015, "Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung".

<sup>5</sup> Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, "Projektionen der Bundesregierung – Frühjahrsprojektion 2015"; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung vom 22. April 2015, "Gabriel: Deutsche Wirtschaft im Aufschwung".

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 271 vom 30.07.2015, "Juni 2015: 0,4% mehr Erwerbstätige als im Vorjahr".

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 271 vom 30.07.2015, "Juni 2015: 0,4% mehr Erwerbstätige als im Vorjahr".

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Startseite > Zahlen und Fakten > Indikatoren > Konjunkturindikatoren > Arbeitsmarkt, "Arbeitsmarkt – X-12-ARIMA Tabelle", aktualisiert am 30.07.2015.

### ***Langfristig orientierter "Buy-and-Manage"-Ansatz***

alstria verfolgt als REIT ein langfristig orientiertes Geschäftsmodell. Das Unternehmen ist davon überzeugt, dass der entscheidende Erfolgsfaktor im deutschen Büroimmobilienmarkt ein proaktives Portfolio- und Asset-Management ist, denn die Büroimmobilienmarktvolatilität ist im heimischen Markt weniger ausgeprägt als in anderen vergleichbaren Büromärkten in Europa. Die Gesellschaft hat seit dem Börsengang schrittweise betriebliche Funktionen internalisiert, um die gesamte Wertschöpfungskette und damit den gesamten Lebenszyklus der Immobilie abzudecken. Nur so kann das gesamte Potenzial eines Gebäudes gewinnbringend für das Unternehmen und seine Aktionäre genutzt werden. Heute ist alstria ein komplett integriertes Immobilienunternehmen, mit einer nachweisbaren Erfolgsbilanz in allen relevanten Bereichen der Immobilienwertschöpfungskette.

alstrias Management-Team ist davon überzeugt, dass sich mit einer höchstmöglichen Integration betrieblicher Funktionen in der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette die besten Ergebnisse erzielen lassen. Seit alstrias Börsengang wurden schrittweise alle Funktionen, die zum dauerhaften Betrieb eines börsennotierten Immobilienunternehmens notwendig sind, aufgebaut oder integriert. Hierzu zählen unter anderem alle Funktionen, die notwendig sind, die Immobilie über ihren gesamten Lebenszyklus zu managen. Dies sind insbesondere das Asset- und Property-Management und Kapazitäten zur Durchführung von Developmentmaßnahmen. Integriert und aufgebaut wurden zudem alle betrieblichen Funktionen, die zum Betrieb einer börsennotierten Gesellschaft erforderlich sind. Durch die Integration aller betrieblichen Funktionen stieg die Zahl der Mitarbeiter von 15 zum Zeitpunkt des Börsengangs im April 2007 auf 64 Mitarbeiter zum 30. Juni 2015. Die voll integrierte betriebliche Plattform versetzt alstria in die Lage, neue Immobilien und Immobilienportfolien schnell und effizient in dem Konzern zu integrieren.

### ***Stetiges Unternehmenswachstum***

alstria verfolgt mit der Fokussierung auf deutsche Büroimmobilien eine klare Strategie. Das Unternehmen ist so positioniert, dass es sowohl externe Wachstumschancen durch die Akquisition von Immobilien als auch die Chancen eines internen Wachstums durch aktive Entwicklungsmaßnahmen in den jeweiligen Märkten ergreifen kann. Während das Management die Pläne für ein deutliches Unternehmenswachstum nach Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2007 zeitweise aussetzte und diese Pläne 2010 wieder aufnahm, hält der Vorstand das momentane Marktumfeld für geeignet, das ursprüngliche Ziel eines deutlichen Unternehmenswachstums zu erreichen und einen deutschen Marktführer im börsennotierten Bürosegment zu schaffen. Das externe Wachstum steht dabei im Einklang mit den geltenden Investitionskriterien.

Vorbehaltlich der Sicherung der erforderlichen Finanzierung beabsichtigt alstria, das Immobilienportfolio weiter auszubauen, wobei der Investitionsschwerpunkt im Bereich der Büroimmobilien in Deutschland liegt und Akquisitionen im Einklang mit den Anlagerichtlinien stehen sollen. Diese Bürogebäude sollen in der Regel vermietet sein und alstria die Möglichkeit geben, die Beziehung zu den Mietern im Sinne einer langfristigen Partnerschaft zu gestalten. Alternativ beabsichtigt alstria in Immobilien zu investieren, die Wachstumsmöglichkeiten bieten. Hierunter fallen zum Beispiel Gebäude, die mit Leerstand akquiriert werden und durch einen entsprechenden Abbau des Leerstandes eine positive Wertentwicklung erwarten lassen. Auch Gebäude, deren Wert durch Repositionierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gesteigert werden kann, sind für alstria attraktive Akquisitionsziele. Auch wenn keine spezifische Zielstruktur hinsichtlich der Aufteilung in langfristig vermietete und damit *Cashflow* generierende Objekte einerseits und opportunistischen Investments andererseits besteht, strebt alstrias Management eine deutliche Übergewichtung der *Cashflow* generierenden Objekte und eine entsprechende Untergewichtung der Gebäude mit opportunistischem Charakter an.

Die konsequente und erfolgreiche Konzentration auf ein aktives Asset-Management und die Nutzung interner Wachstumsmöglichkeiten durch eine Optimierung der Mieterträge insbesondere durch die Revitalisierung von Gebäuden und die Fähigkeit zum Abschluss langfristiger Mietverträge macht alstrias Geschäftsmodell weitgehend unabhängig von Konjunkturzyklen und damit verbundenen Marktschwankungen.



## ***Gute Mieterbeziehungen als Schlüssel zum Unternehmenserfolg***

alstria verfolgt eine langfristige Immobilien-Partnerschaft mit seinen Hauptmietern. Ein wesentlicher Teil der Unternehmensphilosophie ist die Fokussierung der Asset-Management-Aktivitäten auf die Bedürfnisse und die Anforderungen der Mieter. alstria ist überzeugt, dass die Erfüllung der Bedürfnisse und der Anforderungen von Mietern gute Geschäftsbeziehungen zur Folge hat und die Reputation des Unternehmens alstrias als zuverlässiger Geschäftspartner verbessert. alstrias Management erwartet von den guten Beziehungen zu seinen Bestandsmietern profitieren zu können, denn durch die langjährige und gute Zusammenarbeit wird alstria sowohl von den öffentlichen als auch den privatwirtschaftlichen Mietern als ein zuverlässiger Vertragspartner wahrgenommen.

Das Management ist überzeugt, dass eine *Sale-and-Leaseback*-Transaktion oder der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags eine strategische Entscheidung für den Mieter darstellt, die, neben anderen Kriterien, auf gegenseitigem Vertrauen beruht. Die durchgeführten *Sale-and-Leaseback*-Transaktionen mit der Stadt Hamburg, Bilfinger Berger, der HUK und Daimler, aber auch die jüngst abgeschlossenen sehr langfristigen Mietverträge mit der Stadt Hannover oder dem Land Nordrhein-Westfalen festigten die Wahrnehmung alstrias im Markt als zuverlässiger Partner. Der jüngste Abschluss sehr langfristiger Mietverträge beispielsweise mit der Stadt Hannover oder dem Land Nordrhein-Westfalen sind hierfür ein eindeutiger Beleg.

### **alstrias Stärken**

#### ***Klare Erfolgsbilanz des alstria Managements***

alstrias Management-Team hat in den vergangenen Jahren seine Fähigkeit unter Beweis gestellt, das Unternehmen erfolgreich durch unterschiedliche Phasen des Konjunkturzyklus und insbesondere durch die Wirtschafts-, Finanz- und Schuldenkrise der vergangenen Jahre zu führen. Wesentlich hierzu beigetragen hat die Maximierung der *Cashflows* aus dem Immobilienportfolio durch ein aktives Asset-Management der Gebäude, die stetige Optimierung der Kapitalallokation und die durchgängige Preisdisziplin beim Ankauf neuer Gebäude.

#### ***Zuverlässige und berechenbare Mieteinnahmen***

Zum 30. Juni 2015 wies alstrias Immobilienportfolio eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 6,6 Jahren und eine Belegungsquote von 87,6% auf.

alstrias Management ist der Ansicht, dass die Restlaufzeit der Mietverträge der Gesellschaft eine der längsten unter den vergleichbaren deutschen und kontinentaleuropäischen Büroimmobilienunternehmen ist<sup>9</sup>.

Vor dem Hintergrund der sehr soliden Mieterstruktur – rund 70% der Vertragsmieten kommen von Mietern mit einem öffentlichen Hintergrund oder Mietern mit einem *Investment-Grade Rating* – wird erwartet, dass das Portfolio über die kommenden Jahre einen stabilen *Cashflow* generiert. Rund 40% der Mieteinnahmen resultieren aus Mietverträgen mit großen Versicherungsgesellschaften und Behörden der Stadt Hamburg, der Stadt Hannover sowie den Ländern Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. Substanzielle Mieteinnahmen von privatwirtschaftlicher Seite entfallen auf international tätige Unternehmen wie Daimler oder Bilfinger Berger, deren Zahlungsfähigkeit und Liquidität auch in möglichen Wirtschaftskrisen nicht substanziell gefährdet ist. Zudem ist das Management der festen Überzeugung, dass die Konzentration der Mieteinnahmen auf wenige qualitativ hochwertige Mieter ein sorgfältiges Risikomanagement ermöglicht, da die Mitarbeiter der alstria in der Lage sind, die Kredit- und Liquiditätssituation der wichtigsten Mieter detailliert und stetig zu überwachen.

---

<sup>9</sup> Quelle: Basierend jeweils auf den Finanzberichten der folgenden deutschen und kontinentaleuropäischen Immobilienunternehmen: TLG (Quartalsbericht zum 31. März 2015), Beni Stabili (Interim management statement as at 31 March 2015), Confinimmo (2015 Half-Yearly Financial Report).

Sowohl die langfristige Zuverlässigkeit der Mieteinnahmen als auch die Zuverlässigkeit der aktuellen Schlüsselmieter sind nach Ansicht von alstria ein solides Fundament, auf dem eine nachhaltige Wachstumsstrategie aufgebaut werden kann. Die Vorhersehbarkeit der *Cashflows*, die von den langfristigen Mietverträgen des Portfolios generiert werden, bietet einen stabilen Spielraum, um aktive Asset-Management-Maßnahmen bei weniger stabilen Immobilien durchführen zu können. Hierdurch ist das Management in der Lage, auch Engagements in Immobilien mit opportunistischem Charakter (im Einklang mit den Investitionskriterien der Gesellschaft) zu realisieren, die entsprechende Wertzuwächse erwarten lassen. Dies würde die Strategie des Managements unterstützen, selektiv alstrias Engagement in Gebäuden mit höheren Leerstandsdaten und / oder kürzeren Restmietlaufzeiten zu erhöhen, um Chancen für sich bietende höhere Renditen zu nutzen.

### ***Erfolg durch aktives und wertorientiertes Asset- und Portfoliomanagement***

alstria verfolgt einen "Buy-and-Manage"-Ansatz. Das Management ist überzeugt, dass in den deutschen Büroimmobilienmärkten das pro-aktive Asset Management ein entscheidender Erfolgsfaktor ist, da die Volatilität der deutschen Büromärkte nicht so ausgeprägt ist wie in anderen vergleichbaren Büromärkten Europas. alstria strebt auf der Basis eines aktiven Asset- und Portfoliomanagements ein organisches Wachstum durch die Wertsteigerung der Immobilien an. alstrias Management ist der Ansicht, dass ein effizientes Asset-Management das Umsatzpotenzial einer Immobilie oftmals deutlich verbessern kann. Dies wird insbesondere durch eine Verbesserung der Vermietbarkeit einer Immobilie erreicht, die alstrias internalisiertes Asset- und Portfoliomanagement durch eine Optimierung der Mietflächen, Mieterrotation, Modernisierungen, Repositionierungen und die Optimierung der Betriebskosten einer Immobilie schafft. alstria strebt eine enge Zusammenarbeit mit den Kernmietern an, um die Flächennutzung in den bestehenden Gebäuden zu verbessern und damit eine bessere Ausschöpfung des Wertpotenzials des Portfolios bei gleichzeitig verbesserter Effizienz der Flächen für den Mieter zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist nach Auffassung des alstria-Managements entscheidend, gute und enge Beziehungen zu den Mietern zu unterhalten, um über den kontinuierlichen Dialog Erkenntnisse über spezifische Bedürfnisse des Mieters zu gewinnen und daraus mögliche Chancen für die partnerschaftliche Zusammenarbeit abzuleiten. Ein konkretes Beispiel hierfür ist die Verbesserung der Flächennutzung durch eine bedarfsgerechte Belegungsplanung. alstria hält hierfür eigene personelle Kapazitäten bereit, die den Mieter bei der Flächenplanung unterstützen um Effizienzgewinne zu realisieren. Darüber hinaus unterstützt alstria effizienzsteigernde Maßnahmen der Mieter mit entsprechenden Investitionen in die Gebäude, unter der Voraussetzung, dass sich diese Investitionen adäquat verzinsen.

### ***Gut ausgebildete und engagierte Mitarbeiter***

alstria verfügt mit seinem integrierten Geschäftsmodell über einen gut ausgebildeten und mit detaillierter Fachkenntnis ausgestatteten Mitarbeiterstamm. Die tiefe Kenntnis über das eigene Immobilienportfolio, den deutschen Büroimmobilienmarkt und allgemeines betriebswirtschaftliches Wissen sind – nach Einschätzung der Gesellschaft – ein entscheidender Erfolgsfaktor des Unternehmens. In Verbindung mit dem fokussierten Geschäftsansatz des Unternehmens (Büros in Deutschland) ergibt sich hieraus ein entscheidender Wettbewerbsvorteil in allen Asset- und Portfoliomanagement-Aktivitäten des Unternehmens.

Das Management glaubt, dass die Expertise der Mitarbeiter, die die Immobilien direkt managen und alle Wertschöpfungsprozesse innerhalb der Wertschöpfungskette ermöglichen, eine gute Basis für weiteres externes Wachstum und eine gute Unternehmensentwicklung ist. Eine weitere Optimierung des Risiko-Rendite-Profiles, die stetige Optimierung der Kapitalallokation und die selektive Durchführung von risikoadäquaten Entwicklungsprojekten bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der finanziellen Flexibilität führt zur Nutzung der besten Chancen in den einzelnen Märkten und in jeder Phase des Konjunkturzyklus.

### ***Hohe betriebliche Effizienz***

alstria verfolgt das Ziel, die derzeit hohe Effizienz der betrieblichen Abläufe zu erhalten und weiter zu verbessern. Entscheidungsprozesse sollen vollständig internalisiert bleiben. Dies beinhaltet das Asset- und Property-Management und die eigenen personellen Kapazitäten im Transaktions- und Developmentbereich

sowie die administrative Plattform, die zum Betrieb eines börsennotierten Unternehmens notwendig ist. Derzeit beschäftigt alstria 64 Mitarbeiter (plus zwei Vorstände). Die große Mehrzahl der Mitarbeiter arbeitet am Hauptsitz des Unternehmens in Hamburg. Die regionalen Schwerpunkte des alstria-Portfolios liegen derzeit in Hamburg, der Region Rhein-Ruhr und Stuttgart. Um stärker in den lokalen Immobilienmärkten verankert zu sein, eröffnete alstria im Jahr 2012 ein erstes lokales Büro in Düsseldorf. Bei einem weiteren Wachstum des Portfolios in den derzeitigen Kernmärkten und dem Erreichen von kritischen Größenordnungen in den lokalen Märkten ist die Eröffnung weiterer regionaler Büros vorgesehen. Durch einen Ausbau des Portfolios sieht das alstria-Management Möglichkeiten, die Kostenquote des Unternehmens durch die Realisierung von Skaleneffekten weiter zu senken und damit die Effizienz der Gesamtorganisation weiter zu verbessern. Gesteigert werden soll die Effizienz der Organisation zudem durch die Bildung regionaler Investitionscluster, die sich grundsätzlich in den sieben großen Büroimmobilienmärkten Deutschlands befinden. Die Bildung von Investitionsclustern ermöglicht eine kosteneffiziente Bewirtschaftung der lokalen Immobilienportfolios durch vor Ort ansässige Teams, die für das Asset- und Property Management der Immobilien zuständig sind. Mit der Kombination der Portfolios von alstria und Deutsche Office erreicht das Unternehmen kritische Größenordnungen in Berlin, Stuttgart und Frankfurt am Main und verstärkt die Marktstellung in Hamburg und der Rhein-Ruhr-Region um Düsseldorf. Zurückziehen wird sich alstria dementsprechend aus Märkten, in denen das Unternehmen über ein subkritisches Investitionsvolumen verfügt und dies in absehbarer Zeit auch nicht erlangen wird. Entsprechend dieser Strategie verkaufte alstria kürzlich zwei der drei vorhandenen Objekte in München, weil hier derzeit nicht das für einen kosteneffizienten Betrieb erforderliche und den Renditeanforderungen entsprechende Investitionsvolumen zu realisieren ist.

### ***Konsistente Wachstumsstrategie***

alstria verfolgt eine vorsichtige Akquisitionsstrategie und kann diesbezüglich eine durchgängige Erfolgsbilanz vorweisen. Nach dem Börsengang im April 2007 kommunizierte alstrias Management Pläne, das Immobilienportfolio des Unternehmens deutlich auszubauen, Wachstumschancen konsequent zu nutzen und ein führendes Unternehmen im deutschen Büroimmobilienmarkt zu schaffen. Unterbrochen wurden diese Pläne jedoch durch die Finanzkrise ab 2007, die ausgehend von den Subprime-Risiken im US-amerikanischen Hypothekenmarkt zu einer globalen Kredit- und Liquiditätskrise wurde und in der Folge weltweit zu erheblichen Abschreibungen auf Immobilienwerte führte. Die Wiederaufnahme der Wachstumsstrategie erfolgte im November 2010, als die Marktbedingungen wieder Wachstum zuließen und das Risiko-Rendite-Profil des deutschen Büroimmobilienmarktes dem Management des Unternehmens wieder attraktiv erschien. Seitdem wächst das Unternehmen kontinuierlich. Die Emissionserlöse der seit dem IPO durchgeführten drei Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital der Jahre 2010, 2011 und 2012 (2010: EUR 49 Millionen, 2011: EUR 95 Millionen und 2012: EUR 61 Millionen) wurden zügig in attraktive Immobilien und Immobilienportfolios investiert und haben damit maßgeblich zum Unternehmenswachstum der vergangenen Jahre beigetragen. Akquiriert wurde 2010 ein Bürokomplex in Karlsruhe sowie Immobilien mit einem opportunistischen Charakter in Hamburg. Der Emissionserlös der Kapitalerhöhung im Jahr 2011 floss in ein eher opportunistisches Portfolio von fünf Gebäuden in Düsseldorf und Frankfurt am Main mit deutlichen Leerständen, während der Erlös aus der Kapitalerhöhung im Jahr 2011 in einen Mix aus Gebäuden mit langfristigen und kurzfristigen Mietverträgen in den Metropolregionen Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg investiert wurde. In allen drei Fällen entwickelten sich die akquirierten Gebäude / Portfolios wie in den Business-Plänen, die der Ermittlung der Kaufpreise zugrunde lagen, vorgesehen.

Im März 2015 führte die alstria office REIT-AG die vierte Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital seit dem Börsengang durch und erzielte einen Emissionserlös in Höhe von rund EUR 103 Millionen. Vorgesehen ist die Verwendung des Emissionserlöses für die Akquisition von Büroimmobilien und der Deckung von Kosten der Übernahme der DO Deutsche Office AG. Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage sind die Mittel noch nicht investiert.

Neben einem externen Wachstum nutzt alstria alle Möglichkeiten für internes Wachstumspotenzial. Hier gilt die Konzentration speziell der Maximierung des *Cashflows*, welcher aus dem Immobilienportfolio generiert wird, sowie Erlösen aus dem Verkauf reifer Immobilien, die keine weitere Steigerung des *Cashflows*

erwarten lassen. alstria Management ist davon überzeugt, dass die Fähigkeit, erfolgreich komplexe Asset-Management-Projekte durchzuführen, einen Wettbewerbsvorteil darstellt, denn hierdurch wird alstria in die Lage versetzt, auch Gebäude mit opportunistischem Charakter zu kaufen und deren Potenziale durch aktive Asset-Maßnahmen zu heben.

alstria Management kann im Hinblick auf die Ankündigung von Strategien und Plänen und deren anschließender konsistenter Ausführung eine Erfolgsbilanz vorweisen. Dies gilt in erster Linie für die grundsätzliche Geschäftsstrategie, die seit dem Börsengang weitgehend unverändert ist und eine durchgehend positive Geschäftsentwicklung seit Unternehmensgründung gewährleistet.

Da nach Einschätzung des Managements nach wie vor Bedarf für ein großes börsennotiertes Büroimmobilienunternehmen in Deutschland besteht, ist ein weiteres deutliches Unternehmenswachstum auf der Basis des in den vergangenen Jahren erfolgreich implementierten Geschäftsmodells sinnvoll.

### ***Starke Bilanz und nachhaltiger Zugriff auf Finanzierungsquellen***

alstria Management ist der Ansicht, dass alstria mit einem Netto-Verschuldungsgrad von rund 46% zum 30. Juni 2015 eine der stärksten Bilanzen vergleichbarer börsennotierter deutscher Immobilienunternehmen hat<sup>10</sup>. Eine solide Bilanz gewährleistet alstria die Stärke und die Flexibilität für ein effektives Management des bestehenden Portfolios und erlaubt dem Unternehmen zugleich attraktive Akquisitionsmöglichkeiten zu ergreifen. Der kontinuierliche Rückgang des Nettoverschuldungsgrades (Net LTV) in den vergangenen Jahren ist das Ergebnis einer Entschuldungsstrategie des Unternehmens. Lag alstria Netto-Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2008 noch bei 59,2%, konnte der Wert seitdem bis zum 30. Juni 2015 auf 46,1% gesenkt werden. Erreicht wurde dies durch die Amortisation von Darlehen und die im Vergleich zum bestehenden Portfolio unterdurchschnittliche Fremdfinanzierung von Neuakquisitionen. Mittelfristig strebt das Unternehmen eine weitere Absenkung des Net LTV auf rund 40% an. Erreicht werden soll dieses Ziel in erster Linie durch den Verkauf nicht strategischer Immobilienbestände und dem finanziellen Spielraum, der sich aus den niedrigeren Finanzierungskosten infolge des gesunkenen Zinsniveaus ergibt. Das alstria-Management ist davon überzeugt, dass ein niedriger Verschuldungsgrad sich positiv auf die Stabilität des Aktienkurses auswirkt und damit die Kapitalkosten des Unternehmens weiter reduziert. Die starke Bilanz und der Zugang zu Eigenkapital über die Börse hat nach Überzeugung des alstria-Managements deutlich positiven Einfluss auf die Fähigkeit, Akquisitionen durchzuführen und diese durch den teilweisen Einsatz von Fremdkapital zu finanzieren.

alstria konnte die durchgeführten Akquisitionen in den vergangenen Jahren durch die Nutzung unterschiedlicher Instrumente effizient finanzieren. Auf der Grundlage der Erfahrung in der Strukturierung von Finanzierungen, der hohen Qualität des Immobilienportfolios und der Mietverträge, der positiven Erfolgsbilanz und der hohen Reputation bei den Finanzierungspartnern ist das Management der alstria davon überzeugt, guten Zugang zu Eigen- und Fremdkapitalmärkten zu haben. Als Beleg hierfür gelten die in den vergangenen Jahren durchgehend erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhungen und Refinanzierungen des Unternehmens. Auch große Refinanzierungen wurden problemlos durchgeführt, wie die Neustrukturierung des Konsortialdarlehens zum 30. September 2013. Hier stellte ein Konsortium aus vier Banken einen Unternehmenskredit im Volumen von EUR 544 Millionen mit einer Laufzeit von sieben Jahren bereit. Per 30. Juni 2015 beläuft sich der Verschuldungsgrad der Bankdarlehen auf rund 49% und unterstreicht damit den konservativen Finanzierungscharakter des Unternehmens.

Über reine Hypothekendarlehen hinaus finanziert sich alstria derzeit über eine Wandelanleihe im Volumen von EUR 79,2 Millionen, die im Juni 2013 mit einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert wurde.<sup>11</sup> Der Kupon liegt bei 2,75% und der derzeitige Wandlungspreis beträgt EUR 9,6104. Unter Berücksichtigung der Wandelanleihe beläuft sich alstria Verschuldungsgrad per 30. Juni 2015 auf rund 54%. Unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von EUR 123 Millionen

<sup>10</sup> Quelle: Quartalsberichte jeweils zum 31. März 2015 von den deutschen Immobilienunternehmen DIC Asset, TLG, Deutsche Annington, LEG.

<sup>11</sup> Ursprüngliches Emissionsvolumen von EUR 79,4 Millionen.

errechnet sich ein Netto-LTV von 46,1%. (Eine detaillierte Beschreibung der Finanzierungsstruktur der alstria findet sich im Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Finanzierungsvereinbarungen*" des Prospekts).

alstrias Eigenkapital belief sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 922,2 Millionen. Die bilanzielle Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Bilanzsumme) belief sich damit auf 50,0%. Die für den REIT-Status maßgebliche REIT-Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Buchwert des unbeweglichen Vermögens) betrug zu diesem Zeitpunkt 54,3%. Die Minimumanforderung gemäß REIT-Gesetz beläuft sich auf 45%.

### ***alstria ist der führende REIT in Deutschland***

Als REIT-Aktiengesellschaft ist die alstria office REIT-AG vollständig von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich im Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – REIT-Status*" des Prospekts). Zum 30. Juni 2015 lag die Marktkapitalisierung der drei existierenden REITs (alstria office REIT-AG, Hamborner REIT-AG und Fair Value REIT-AG) bei EUR 1.546 Millionen. Mit einem Börsenwert von EUR 1.005 Millionen repräsentiert alstria 65,1% der Marktkapitalisierung des deutschen REIT-Segments.<sup>12</sup>

## **Anlagestrategien, Asset- und Property-Management**

### ***Überblick***

alstria ist ein intern gemanagtes Unternehmen, das alle Asset- und Property-Management Aktivitäten im eigenen Haus durchführt. Alle Entscheidungen in Bezug auf Portfolioallokation, die Investitionen im Einklang mit den Anlagerichtlinien des Unternehmens sowie Desinvestitionsentscheidungen werden durch den Vorstand mit Unterstützung eines erfahrenen Transaktions- und Asset-Management-Teams gefällt. Diese Struktur ist eine wesentliche unternehmenspolitische Säule und fußt auf der Überzeugung, dass betriebliche Wertschöpfungs- und Risikomanagementprozesse nur dann zu optimalen Ergebnissen führen, wenn alle Entscheidungs- und Kontrollfunktionen vollständig internalisiert sind.

alstria profitiert von der sehr detaillierten Kenntnis des Immobilienportfolios des Konzerns, denn die Akquisitionen vor und nach dem Börsengang wurden mit internen Kapazitäten durchgeführt. Diese detaillierten Kenntnisse des bestehenden Portfolios in Verbindung mit der allgemeinen immobilien- und betriebswirtschaftlichen Expertise des Management-Teams und dem fokussierten Geschäftsmodell des Unternehmens sind ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil im Hinblick auf den dauerhaften Zugang des Unternehmens zu Eigen- und Fremdkapital.

### ***alstrias Anlagerichtlinien***

alstria verfügt über einen klaren Investitionsfokus, denn das Unternehmen investiert ganz überwiegend in Büroimmobilien in den großen und mittelgroßen deutschen Städten. Mit den Investitionen sollen neue Mieterbeziehungen entstehen und bestehende Mieterbeziehungen gestärkt werden. Bei der Beurteilung einer potenziellen Investitionsmöglichkeit folgt das Unternehmen den folgenden internen Richtlinien:

- die Übernahme sollte in Abhängigkeit von den erforderlichen Asset-Management-Aktivitäten zu einem sofortigen Anstieg des operativen Gewinns je Aktie (FFO je Aktie) der Gesellschaft führen und / oder die Übernahme sollte zu einer mittelfristigen Steigerung des NNAV und des FFO je Aktie der Gesellschaft führen;
- die Rendite der Investition (gemessen an der IRR vor Fremdfinanzierung) soll in Abhängigkeit vom Risiko-Renditeprofil der Investition zwischen 6,5% und 12% liegen (langfristig vermietete Objekte in Stadtzentren vs. Objekte in Stadtrandlagen mit kurzfristig laufenden Mietverträgen und / oder Sanierungsbedarf);

---

<sup>12</sup> Basierend auf der Marktkapitalisierung der drei deutschen börsennotierten REITs alstria office REIT-AG, Hamborner REIT-AG und Fair Value REIT-AG.

- auf Portfolioebene strebt die Gesellschaft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Portfolien mit langfristigen Mietverträgen mit hoher Qualität vs. Immobilienbeständen mit kurzfristigen Mietverträgen, die zum Zeitpunkt ihrer Akquisition durch höhere Renditechancen charakterisiert sind, an.

Darüber hinaus spielen im Falle von Portfoliotransaktionen übergeordnete Kriterien im Hinblick auf die Allokation des Gesamtportfolios eine wichtige Rolle. Hierzu zählen insbesondere Faktoren wie die Mieterstruktur, der Standort der Immobilien, die Gewichtung der Immobilien im Gesamtportfolio und das Potenzial für eine künftige Wertschöpfung. Schließlich sind für alstria die Rahmenbedingungen des REITG in den Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen (siehe Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – REIT-Status*" des Prospekts).

### ***alstrias Investitionsprozess***

alstria hat über die vergangenen Jahre interne, EDV-gestützte Research-Kapazitäten aufgebaut, um den deutschen Büroimmobilienmarkt und seine lokalen Teilmärkte regelmäßig und intensiv zu beobachten. Auf dieser Basis wurden regionale Investitionsschwerpunkte identifiziert, die das Unternehmen für attraktiv hält und die mit den Anlagerichtlinien kompatibel sind. Die Investitionsmöglichkeiten werden vom Vorstand der alstria überprüft. Wichtige Kriterien der Prüfung sind finanzielle / betriebswirtschaftliche Kriterien wie die Mieterqualität, die zu erwartenden Renditen (IRR vor Fremdfinanzierungseffekten), Steigerungspotenzial des operativen Ergebnisses je Aktie (FFO je Aktie) und / oder die Steigerung des NNAV je Aktie sowie die Verfügbarkeit von entsprechenden Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen. alstria geht davon aus, Investitionsmöglichkeiten durch das existierende Netzwerk in der Immobilienwirtschaft, durch Kontakte zur Finanzwirtschaft, zu etablierten Maklern sowie auf öffentlichen und privaten Märkte generieren zu können. alstria unterhält enge Beziehungen zu allen Marktteilnehmern im Büroimmobiliensektor, die als wichtige Informationsquellen hinsichtlich möglicher Investitionsmöglichkeiten fungieren und alstria somit dabei unterstützen können, mögliche Off-Market-Transaktionen (Transaktionen, die nicht über ein strukturiertes Bieterverfahren abgewickelt werden), zu realisieren.

In der ersten Einschätzung einer bestimmten Investitionsmöglichkeit steht für alstria das langfristige Wertentwicklungspotenzial der Immobilie im Zentrum des Entscheidungsprozesses. Das Management beurteilt hierbei eine Vielzahl von Faktoren, einschließlich Ertrag, Nachhaltigkeit, Ort, Laufzeit des Mietvertrages, Wertsteigerungspotenzial, die Kreditqualität der bestehenden Mieter, die Bedeutung der Mieter innerhalb des alstria-Portfolios und spezielle Bestimmungen in den Mietverträgen. Wenn das Management als Ergebnis der ersten Prüfung eine Investitionsmöglichkeit als attraktiv einstuft erfolgt eine Besichtigung des Objektes mit einer ersten *Due Diligence*. Nach einer anschließenden Bewertung durch alstrias Management kann dem Verkäufer eine Absichtserklärung über den Kauf (*Letter of Intent*, "LOI") zugestellt werden. Wenn der Käufer alstria als einen der bevorzugten Bieter auswählt, führt alstria eine vollständige und umfassende *Due Diligence* mit externen Beratern sowie umfassenden rechtlichen, technischen, ökologischen und finanziellen Aspekten durch. Im Falle der Übernahme eines Unternehmens erfolgt zudem eine intensive Prüfung der steuerlichen Aspekte.

Eine endgültige Kaufentscheidung basiert auf einem detaillierten Businessplan für jedes einzelne Gebäude, einschließlich einer detaillierten Aufschlüsselung der einzelnen Determinanten der prognostizierten Mieteinnahmen und der detaillierten Strategie für das Gebäude mit den damit verbundenen erwarteten ordentlichen und außerordentlichen Kosten.

Nach dem Abschluss der Akquisition stellt alstria das laufende Controlling des Gebäudes sicher und entscheidet über den potenziellen Einsatz externer Dienstleister. Zudem erfolgt mindestens einmal jährlich eine Überprüfung des Businessplans für das Gebäude (siehe Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Anlagestrategien, Asset- und Property-Management – Asset-Management und Property-Management*" des Prospekts).

## ***Asset-Management und Property-Management***

alstria ist eine intern gemanagte Immobiliengesellschaft, in der alle Asset-Management-Entscheidungen vom Unternehmen selbst gefällt werden. Im Rahmen des aktiven Asset Management-Ansatzes analysiert alstria regelmäßig die Wettbewerbsposition seiner Immobilien gegenüber anderen ähnlichen Büroimmobilien in jedem Teilmarkt und veranlasst erforderliche Sanierungen / Renovierungen um den wachsenden Anforderungen im Vermietungsmarkt gewachsen zu sein. Darüber hinaus wird die betriebswirtschaftliche Entwicklung der einzelnen Immobilien regelmäßig überprüft.

alstrias Asset-Management-Prozess beinhaltet auch regelmäßige Treffen mit Vertretern der Hauptmieter. Die Gestaltung des Verhältnisses zu den Mietern ist nach alstrias fester Überzeugung ein wichtiges Instrument, um deren Anforderungen und Bedürfnisse zu erkennen und hierauf möglichst proaktiv zu reagieren.

Die betriebswirtschaftliche Entwicklung der einzelnen Gebäude wird von den Asset-Managern auf vierteljährlicher Basis überprüft und vom Vorstand mindestens einmal im Jahr einer Prüfung unterzogen.

Im Jahr 2010 internalisierte alstria auch die kompletten Property-Management-Aktivitäten. Die Gründe für das Insourcing der Immobilienverwaltung liegen insbesondere in der Erzielung von Synergien zwischen Property-Management und Asset-Management.

Das Facility-Management wird nach wie vor von externen Dienstleistern ausgeführt.

## ***Kauf- und Verkaufsprozess***

Gemäß alstrias Verkaufsstrategie werden Immobilien aus dem Portfolio veräußert, bei denen das Management weitere Wertsteigerungen für unwahrscheinlich hält oder wenn der Verkauf einer Immobilie einen höheren Wert als das Halten eben dieser Immobilie generiert. Dieser aktive Ansatz einer optimierten Kapitalallokation wird belegt durch die Immobilienverkäufe des Geschäftsjahres 2014 im Umfang von EUR 68 Millionen und des Geschäftsjahres 2015 (bis zum 31. Juli 2015) im Umfang von EUR 44 Millionen. Gewöhnlich gelingt es alstria durch den aktiven Asset-Management-Ansatz die Immobilien über dem jeweils aktuellen Buchwert zu veräußern. Für Informationen zu den Verkäufen siehe Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Überblick über das Portfolio – Wesentliche Portfoliokennzahlen – Transaktionen*" des Prospekts.

## ***Finanzierungspolitik***

Die Finanzierungspolitik ist so strukturiert, dass sie die Gesamtstrategie des Unternehmens unterstützt. Kernpunkte der derzeitigen Finanzierungspolitik sind:

- mittelfristige Erreichung eines Verschuldungsgrades von bis zu 40%;
- aktive Steuerung der Zinsrisiken durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente.

Seit 2009 finanziert alstria Akquisitionen mit einem niedrigeren Verschuldungsgrad verglichen mit dem Verschuldungsgrad des Gesamtkonzerns. Durch den überdurchschnittlichen Eigenkapitaleinsatz sinkt der Verschuldungsgrad des Unternehmens schrittweise ab. Zudem nutzt alstria sich aus den sinkenden Finanzierungskosten ergebende Spielräume, um Kredite zu reduzieren. Schließlich emittierte alstria im Jahr 2013 eine Wandelanleihe mit fünfjähriger Laufzeit, die bei einer erwarteten Wandlung im Jahr 2018 das Eigenkapital in der Bilanz stärken und den Verschuldungsgrad entsprechend reduzieren wird.

## ***Investment Pipeline***

alstria ist ein aktiver Teilnehmer im Investmentmarkt für Büroimmobilien in Deutschland. Das Unternehmen erwartet, dass zukünftige Investments in den folgenden Bereichen liegen könnten:

- M&A-Aktivitäten im deutschen Immobiliensektor

- *Sale-and-Leaseback*-Transaktionen von Unternehmen;
- Kauf von Immobilien aus dem Bestand von Banken und Versicherungen;
- Kauf von Immobilien aus dem Transaktionsmarkt.

alstria prüft regelmäßig eine Vielzahl von Akquisitionsmöglichkeiten. Der Screening-Prozess zur Identifikation attraktiver Akquisitionsziele ist im Investitionsprozess oben in Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Anlagestrategien, Asset- und Property-Management – alstrias Investitionsprozess*" des Prospekts beschrieben. alstria erwartet, mittelfristig weiter deutlich zu wachsen, wenn sich entsprechende Opportunitäten im Einklang mit den definierten Akquisitionskriterien bieten. Am 1. Juli 2015 unterzeichnete die alstria office REIT-AG einen Kaufvertrag für ein Gebäude in Düsseldorf. Die Büroimmobilie umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m<sup>2</sup>, ist voll vermietet und generiert eine Miete von TEUR 750 p.a. Die Gesamtkosten der Akquisition liegen bei EUR 12,4 Millionen. Auch die Deutsche Office nutzt derzeit den Transaktionsmarkt zur Reallokation des Portfolios. Am 7. Juli 2015 gab das Unternehmen die Akquisition einer Büroimmobilie in Stuttgart bekannt, welches über eine Fläche von 21.400 m<sup>2</sup> verfügt und jährliche Mieteinnahmen von 3,8 Millionen generiert. Der Kaufpreis liegt nach Angaben der DO Deutsche Office AG bei EUR 27,2 Millionen. Am 16. Juli 2015 informierte das Unternehmen zudem über den Verkauf eines 22.000 m<sup>2</sup> umfassenden Gebäudes in der Immermannstraße 65 in Düsseldorf.

## Überblick über das Portfolio

### Wesentliche Portfoliokennzahlen

alstria ist auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert und verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit ca. 6,6 Jahre zum 30. Juni 2015). Zum zweiten Quartal 2015 umfasst das alstria Portfolio 74 eigene Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 873.000 m<sup>2</sup> (exklusive Parkplatzflächen) und einer Leerstandsrate in Höhe von 12,4% (in % der vermietbaren Fläche). Die Bewertungsrendite beträgt zum 30. Juni 2015 6,0%.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Portfolios in den Jahren 2012 bis 2015 auf.

PORTFOLIOKENNZAHLEN <sup>1)</sup>				
	30.06.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Anzahl der Objekte	74	74	76	84
Anzahl der Objekte in Joint-Ventures	1	1	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>2)</sup>	1,7	1,7	1,6	1,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	100,1	99,7	106,7	105,5
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	6,0	6,0	6,5	6,5
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	873.000	875.100	894.400	929.000
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) <sup>3)</sup>	12,4	12,6	9,1	11,4
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,6	6,8	6,8	7,1
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,9	10,9	10,9	10,7

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

<sup>2)</sup> Inkl. beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

<sup>3)</sup> Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

alstrias Portfolio wurde zum 30. Juni 2015 von Colliers International zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 nach den Grundsätzen des *RICS Red Book* bewertet. Die Bewertung für das Portfolio ergab, einschließlich der eigengenutzten Flächen, einen Marktwert zum Bilanzstichtag von rund EUR 1.663,8



Millionen (ohne das Joint-Venture "Große Bleichen" mit einem anteiligen Marktwert von rund EUR 51,8 Millionen).

Der beizulegende Zeitwert oder Verkehrswert (*Fair Value*) 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.

Für detaillierte Informationen verweisen wir auf den Bewertungsbericht im Abschnitt "Wertgutachten" des Prospekts.

### ***Regionen und Mieter***

Ausgesuchte Kernregionen bilden die Investitionsschwerpunkte des alstria Portfolios. Der Marktwert der Immobilien, die alstria in Hamburg hält, beläuft sich auf rund EUR 700 Millionen (ohne Anteil am Joint-Venture). Die Region Hamburg bildet damit den wichtigsten Markt für das Unternehmen.

<b>GESAMTPORTFOLIO NACH REGIONEN<sup>1)</sup></b>				
<b>in % des beizulegenden Zeitwertes</b>	<b>30.06.2015 [%]</b>	<b>31.12.2014 [%]</b>	<b>31.12.2013 [%]</b>	<b>31.12.2012 [%]</b>
Hamburg	42	42	43	43
Rhein-Ruhr	17	18	16	16
Stuttgart	17	17	18	17
Rhein-Main	7	7	7	7
München	4	4	4	4
Hannover	3	3	2	2
Berlin	2	2	3	3
Sachsen	2	2	2	3
Sonstige	5	5	5	6

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

Ein weiteres wesentliches Merkmal des alstria Portfolios ist die Fokussierung auf eine geringe Anzahl von Hauptmietern. alstrias Hauptmieter weisen gemäß Creditreform-Auskunft eine ausgezeichnete bis sehr gute Bonität auf.

ALSTRIAS HAUPTMIETER <sup>1)</sup>					
in % der Jahresmiete	Bonitätsindex Creditreform <sup>2)</sup>	30.06.2015 [%]	31.12.2014 [%]	31.12.2013 [%]	31.12.2012 [%]
Stadt Hamburg	167	29	29	30	30
Daimler AG	118	16	16	15	15
Bilfinger SE	224	6	6	5	6
Barmer GEK	147	3	3	3	4
Württembergische Lebensversicherungs AG	170	3	3	3	3
Land Baden-Württemberg	100	2	2	2	-
L`Oreal Deutschland GmbH	188	2	2	2	2
Siemens AG	141	2	2	4	4
HUK Coburg	100	1	1	1	2
ATOS Origin	202	1	-	-	-
Rheinmetall	113	-	2	2	3
Deutsche Rentenversicherung Bund	157	-	-	3	3
Sonstige	-	35	34	30	28
		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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

<sup>2)</sup> Quelle: Creditreform Wirtschaftsauskunft; 05.08.2015

Ferner liegt der Investitionsfokus auf einer Immobilienklasse: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen rund 95%<sup>13)</sup> auf Büronutzung.

GESAMTPORTFOLIO NACH NUTZUNGSART <sup>1)</sup>				
in % der gesamtvermietbaren Fläche	30.06.2015 [%]	31.12.2014 [%]	31.12.2013 [%]	31.12.2012 [%]
Büro- und Lagerflächen	95	95	94	94
Sonstige <sup>2)</sup>	5	5	6	6
	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Exkl. JV und Stellplatzflächen

<sup>2)</sup> Insb. Einzelhandel u. Wohnungen

alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio mit einer gewichteten durchschnittlichen Restmietlaufzeit von zirka 6,6 Jahren und einer Leerstandsrate in Höhe von 12,4% (in % der vermietbaren Fläche) zum 30. Juni 2015. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Fälligkeitsstruktur der bestehenden Mietverträge.<sup>14)</sup>

<sup>13)</sup> Büro- und Lagerflächen.

<sup>14)</sup> Stand 31.03.2015

Auslaufende Mietverträge		
(exkl. Mietverträge ohne feste Mietlaufzeit)	30.06.2015 [TEUR / p. M.]	30.06.2015 [%]
2015	420	5,0
2016	1.011	12,1
2017	779	9,3
2018	1.370	16,4
2019	804	9,6
2020	678	8,1
2021	511	6,1
2022	74	0,9
2023	117	1,4
2024	79	1,0
2025	114	1,4
2026	1.360	16,3
2027	4	0,0
2028	10	0,1
2029	78	0,9
2030	218	2,6
nach 2030	715	8,6
<b>TOTAL</b>	<b>8.343</b>	<b>100,0</b>

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

## Transaktionen

alstria's Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstria's Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus von alstria stehen. Infolge dieser Strategie wurden seit dem 1. Januar 2012 bis zum 31. Juli 2015 nachfolgende Transaktionen durchgeführt.

TRANSAKTIONEN in den Jahren 2012-2015						
Objekt	Stadt	Kaufpreis [TEUR] <sup>1)</sup>	Unterzeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten	Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	
<b>Verkäufe</b>						
Am Gräselein 12	Nürnberg	3.400	13.02.2012	31.03.2012	2.700	
Schopenstehl 24 / Kleine Reichenstr. 2	Hamburg	5.040	22.05.2012	30.06.2012	2.100	
Zwinglistraße 11/13	Dresden	2.640	25.10.2012	01.01.2013	2.900	
Benrather Schlossallee 29-33 / Ludolfstraße 3	Düsseldorf	7.620	14.11.2012	01.02.2013	5.000	
Lothar-Streit-Straße 10b	Zwickau	350	28.03.2013	24.05.2013	1.000	
Kanalstrasse 44	Hamburg	15.000	05.03.2013	31.05.2013	8.100	
Helene-Lange-Straße 6/7	Potsdam	5.700	06.05.2013	30.06.2013	3.300	
Schweinfurter Straße 4	Würzburg	4.530	02.04.2013	30.06.2013	5.100	
Am Roten Berg 5	Erfurt	1.060	23.04.2013	31.07.2013	5.300	
Johannesstraße 164-165/J.-Gagarin-Ring 133-135	Erfurt	5.850	18.07.2013	31.10.2013	5.800	
Joliot-Curie-Platz 29-30	Halle	610	24.10.2013	31.12.2013	1.100	
Bornbarch 2-12	Norderstedt	10.320	31.10.2013	31.12.2013	12.300	
Max-Brauer-Allee 41-43	Hamburg	6.150	25.02.2014	31.03.2014	3.200	
Ernstthalenstr. 16	Stuttgart	3.300	07.03.2014	31.05.2014	2.500	
Spitzweidenweg 107	Jena	1.415	02.09.2014	31.10.2014	2.900	
Hamburger Str. 43-49	Hamburg	41.662	02.10.2014	30.11.2014	21.800	
Englische Planke 2	Hamburg	15.530	10.10.2014	31.12.2014	4.600	
Siemensstraße 31-33 Teilveräußerung <sup>2)</sup>	Dizingen	1.044	03.03.2015	12.05.2015	-	
Landshuter Allee 174	München	14.000	11.06.2015	31.05.2016 <sup>3)</sup>	7.200	
Arnulfstr. 150	München	16.500	18.06.2015	31.12.2015 <sup>3)</sup>	5.900	
Emil-von-Behring Str. 2	Frankfurt am Main	12.800	09.07.2015	31.12.2015 <sup>3)</sup>	8.800	
<b>Verkäufe gesamt</b>		<b>174.521</b>			<b>111.600</b>	
<b>Ankäufe</b>						
Am Wehrhahn 33, Oststraße 10, Cantadorstraße 3	Düsseldorf	27.700	15.02.2012	01.05.2012	22.500	
Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf	25.000	15.02.2012	01.05.2012	10.500	
Ivo-Beucker-Straße 43	Düsseldorf	8.800	15.02.2012	01.05.2012	7.900	
Stresemannallee 30	Frankfurt am Main	14.100	15.02.2012	01.05.2012	9.000	
Siemensstraße 9	Neu-Isenburg	7.800	15.02.2012	01.05.2012	9.600	
Bornbarch 2-12	Norderstedt	6.100	15.02.2012	01.05.2012	12.300	
Hauptstätter Strasse 65-67	Stuttgart	18.543	22.05.2013	01.07.2013	8.700	
Immermannstraße 40 / Charlottenstraße 100	Düsseldorf	15.888	11.07.2013	01.09.2013	8.200	
Elisabethstr. 5-11	Düsseldorf	30.475	26.09.2014	01.11.2014	11.200	
Hansaallee 247	Düsseldorf	9.700	26.09.2014	01.11.2014	6.000	
Karlstr. 123-127	Düsseldorf	11.576	01.07.2015	01.10.2015 <sup>3)</sup>	5.700	
<b>Ankäufe gesamt</b>		<b>175.682</b>			<b>111.600</b>	

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

<sup>2)</sup> Hierbei handelt es sich um eine Grundstücks-Teilveräußerung.

<sup>3)</sup> Erwartet.

## Veränderung des Portfolios

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 TEUR 1.614.851 im Vergleich zu TEUR 1.645.840 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf die Veräußerung von drei Gebäuden zurückzuführen. Diese drei Immobilien werden zum Bilanzstichtag mit einem Wert von TEUR 43.080 unter "als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" klassifiziert. Die Nutzen-/Lasten-Übergänge werden erst zu Ende 2015 und im ersten Halbjahr 2016 erwartet. Das Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung betrug TEUR 120 in 2015.

Veränderung des unbeweglichen Vermögens 2015	
Position	Wert (in TEUR)
<b>Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2014</b>	<b>1.645.840</b>
Investment	11.216
Zugänge	-
Abgänge	- 1.000
Umklassifizierungen	- 41.325
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2015</b>	<b>1.614.851</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	4.491
Beizulegender Zeitwert von „als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	43.080
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	34.486
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>1.696.908</b>
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.253
<b>Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen</b>	<b>1.698.161</b>

## Finanzierungsvereinbarungen

### *Finanzierungsvereinbarungen*

altrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung von einzelnen Objekten und Objektportfolios aufgenommen. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Integraler Bestandteil dieser Struktur ist beispielsweise die Absicherung langfristiger, variabel verzinsten Kredite gegen das Risiko steigender Zinsen durch *Hedging*-Instrumente wie *Swaps* und *Caps*. Situationsabhängig finden auch Festzinsdarlehen Verwendung. Das Ziel dieser Strategie ist, die Zinsvolatilität aus der Gewinn- und Verlustrechnung weitestgehend zu eliminieren und dabei die operative Handlungsfreiheit der altria zu unterstützen.

Die zum 30. Juni 2015 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Fälligkeit</b>	<b>Inanspruchnahme zum 30.06.2015 (in TEUR)</b>	<b>Verschuldungsgrad zum 30.06.2015 (in %)</b>	<b>Verschuldungsgrad Vereinbarung (in %)</b>	<b>Inanspruchnahme zum 31.12.2014 (in TEUR)</b>
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.070	48,6	70,0	501.070
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	66.846	58,6	75,0	68.260
Darlehen #2	30.09.2019	67.000	44,9	65,0	67.000
Darlehen #3	30.04.2021	60.278	52,4	66,0	60.739
Darlehen #4	28.03.2024	60.000	50,7	75,0	60.000
Darlehen #5	17.12.2018	56.000	46,7	60,0	56.000
Darlehen ohne Rückhaftung #6 <sup>1)</sup>	31.12.2014	-	-	-	2.617
<b>Gesamte Darlehen</b>		<b>811.194</b>	<b>49,2</b>	-	<b>815.686</b>
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	-	-	79.400
<b>Gesamt</b>		<b>890.394</b>	<b>53,5</b>	-	<b>895.086</b>

<sup>1)</sup> Darlehen zum 31.12.2014 gekündigt, Abbuchung erfolgte erst am 02.01.2015.

Aktuell sind zum 30. Juni 2015 sechs Hypothekendarlehen zu marktüblichen Konditionen und *Financial Covenants* mit einer jährlichen Regeltilgung in Höhe von insgesamt ca. EUR 3 Millionen in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft nimmt Objektfinanzierungsmittel verschiedener Banken in Anspruch. Bei den Finanzierungsmitteln handelt es sich um objektgebundene Darlehen. Für die zum 30. Juni 2015 in Anspruch genommenen Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 811.194 ergibt sich eine durchschnittliche Restlaufzeit von 4,8 Jahren. Der aktuelle Verschuldungsgrad der Bankdarlehen beträgt 53,5%.

Alle Darlehen sind durch bankenübliche Sicherheiten bezogen auf die finanzierten Objekte, wie zum Beispiel Grundschulden, Pfandrechte, Forderungsabtretungen in Bezug auf Forderungen aus Mietverträgen, Versicherungsansprüchen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien, besichert. Alle Darlehensverträge beinhalten übliche Verpflichtungen zur Einhaltung diverser *Financial Covenants*, wie zum Beispiel Verschuldungsgrad<sup>15</sup> und Kapitaldienstdeckungsgrad bezogen auf die finanzierten Objekte, die regelmäßigen Prüfungen durch die Kreditinstitute unterliegen.

Zum 30. Juni 2015 wurden keine Kreditvereinbarungen verletzt.

### ***Konsortialdarlehen***

Im Geschäftsjahr 2013 hat alstria einen Vertrag für die Refinanzierung des Konsortialdarlehens in Höhe von EUR 544 Millionen unterzeichnet. Am 30. September 2013 erfolgte die vorzeitige Ablösung des alten Konsortialdarlehens in gleicher Höhe, das eine Laufzeit ursprünglich bis 20. Juli 2015 umfasste. Die Laufzeit des neuen Konsortialdarlehens beträgt sieben Jahre bis 30. September 2020. Gezeichnet wurde das Darlehen im Einzelnen von der UniCredit Bank AG, HSH Nordbank AG; Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale und Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG.

<sup>15</sup> Der Verschuldungsgrad unter dem Darlehen, der sich aus dem Darlehensbestand zum jeweiligen Stichtag in Bezug zum Marktwert der das Darlehen besichernden Immobilien ergibt.

Das Darlehen wird variabel auf Basis des 3-Monats EURIBOR plus Marge verzinst. Die Marge basiert auf einem Margen Raster in Abhängigkeit vom Verschuldungsgrad unter dem Darlehen, der sich aus dem Darlehensbestand zum jeweiligen Testtermin (31.3. eines jeden Jahres) in Bezug zum Marktwert der das Darlehen besichernden Immobilien ergibt. Mit einem Verschuldungsgrad von rund 49% zum 30. Juni 2015 befindet sich das Darlehen im günstigsten Margenraster. Die Marge beträgt zum Stichtag 155 bps p.a. Weitere Informationen zum Konsortialdarlehen können dem Abschnitt "*Wesentliche Verträge – Finanzierungsvereinbarungen – Wesentliche Bankkredite – Konsortialdarlehen*" des Prospekts entnommen werden.

### ***Sonstige variabel verzinsten Darlehen***

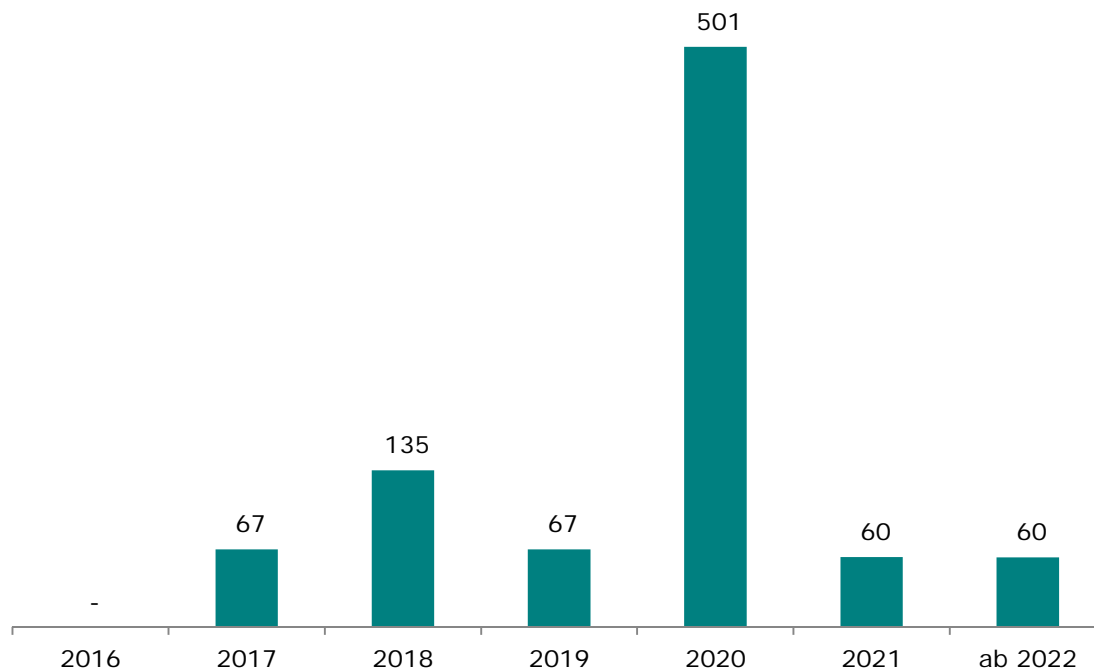
Die Darlehen Nr. 2, 3 und 5 werden ebenfalls variabel auf Basis des 3-Monats EURIBOR plus Marge verzinst. Das Darlehen 4 besteht anteilig aus einer variabel verzinsten Tranche in Höhe von EUR 22,9 Millionen. Die Margen variieren, je nach individuellem Risiko der Sicherheiten, zwischen 128 bps p.a. und 189 bps p.a.

### ***Sonstige Festzinsdarlehen***

Das Darlehen Nr. 1 wird mit einem festen Satz von 4,630% p.a. verzinst. Das Darlehen Nr. 4 besteht anteilig aus einer fest verzinsten Tranche in Höhe von EUR 37,1 Millionen. Die Verzinsung beträgt 2,761% p.a.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Kreditverbindlichkeiten nach Fälligkeiten:

### **Kreditverbindlichkeiten nach Fälligkeiten<sup>1)</sup> in Millionen EUR zum 30. Juni 2015**



1) Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 31.12.2014
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p.a.)	3,3	3,5

### **Finanzierende Kreditinstitute**

alstria unterhält Geschäftsbeziehungen zu verschiedenen, namenhaften Kreditinstituten.

ÜBERSICHT FINANZIERENDE KREDITINSTITUTE 30. Juni 2015		
Berlin Hyp	34,4%	279.401
UniCredit	19,3%	156.556
HELABA	17,8%	144.449
HSH	13,6%	110.510
ING Bank	7,4%	60.278
Deutsche Hypo	7,4%	60.000
	<b>65,6%</b>	<b>811.194</b>

### **Wandelanleihe**

Weiterhin hat alstria eine Wandelanleihe begeben mit einer Gesamtemission in Höhe von EUR 79,4 Millionen und einer Verzinsung in Höhe von 2,75% p.a. Aufgrund einer ersten Wandlung der Anleihe im ersten Quartal 2015 beträgt die aktuelle Valuta zum 30. Juni 2015 EUR 79,2 Millionen. Weitere Informationen zur Wandelanleihe können dem Abschnitt "*Wesentliche Verträge – Finanzierungsvereinbarungen – Wandelanleihe*" des Prospekts entnommen werden.

### **Patente, Lizenzen und Marken**

Die Gesellschaften innerhalb der alstria verfügen über keine Patente. Folgende Markenrechte sind gegenwärtig zugunsten von Unternehmen der alstria beim Deutschen Patent- und Markenamt eingetragen bzw. sind dort zur Eintragung angemeldet:

- Die Wortmarke "ALSTRIA", eingetragen am 15. November 2006
- Die Wort-/Bildmarke "alstria First German REIT", eingetragen am 25. März 2013
- Die Wortmarke "SÜDLICHT", eingetragen am 29. April 2014

Die wichtigsten Internet-Domains der alstria sind www.alstria.de und www.alstria.com, die auf den Namen der Gesellschaft registriert sind.

Neben den vorstehend erwähnten Rechten an geistigem Eigentum und ohne Berücksichtigung der IT-Systeme der alstria verfügen die Gesellschaften innerhalb der alstria über keine wesentlichen Rechte am



geistigem Eigentum und ist alstria in ihrer Geschäftstätigkeit nicht abhängig von Patenten oder Lizenzmaterialien.

## **Forschung und Entwicklung**

alstria betreibt keine wesentliche Forschung und Entwicklung aufgrund der Natur der Geschäftstätigkeit der alstria.

## **Mitarbeiter**

Da Erfahrung und Expertise fundamental für das Immobiliengeschäft sind, hängt alstrias Erfolg von der Fähigkeit ab, qualifizierte Mitarbeiter anzuziehen, auszubilden, zu halten und zu motivieren.

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 63 Mitarbeiter (Geschäftsjahr 2014: im Durchschnitt 62 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2015 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 64 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 63 Mitarbeiter).

## ***Mitarbeiterbeteiligungsprogramme***

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. März 2007 hatten Vorstand und Aufsichtsrat am 5. September 2007 erstmals die Bedingungen für ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, das die Ausgabe von Wandelgenusrechtszertifikaten ("Zertifikate") an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist, festgelegt. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm wurde im Jahr 2012 mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert. Die Hauptversammlung am 6. Mai 2015 hat den Vorstand erneut ermächtigt, weitere 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 auszugeben.

Die wesentlichen aktuellen Konditionen der Mitarbeiterbeteiligungsprogramme können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Aufgrund der jeweiligen Ermächtigungen der Hauptversammlung können jeweils maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden.

Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar.

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre. Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer bevorrechtigten Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaft. Der Ertragsanteil entspricht der Dividende je Aktie für ein Geschäftsjahr der Gesellschaft. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird der Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung).

Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

### ***Altersversorgung / Pensionen / Pensionsverpflichtungen***

Pensionsverpflichtungen seitens der Gesellschaft bestehen nicht. Altersvorsorgemaßnahmen erfolgen ausschließlich über Direktversicherungen, bei denen alstria Zuschüsse zu den Beiträgen gewährt, das Vertragsverhältnis jedoch direkt zwischen dem Begünstigten und dem Versicherungsträger besteht.

### ***Mitbestimmung / Tarifvertrag***

alstria unterliegt nicht der Mitbestimmung. Tarifvertragliche Bestimmungen finden keine Anwendung.

### **Versicherungen**

alstria hat zudem verschiedene Versicherungen abgeschlossen, die u.a. folgende Risiken abdecken: Betriebs- und Umwelthaftpflicht, Geräte für die elektronische Datenverarbeitung, Kraftfahrzeuge, AGG-Versicherung (Absicherung von Risiken im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz), Mitarbeiter-Unfallversicherung, Mitarbeiter-Betrugsversicherung sowie eine Gebäudesach- und -haftpflichtversicherung, die Schäden durch Feuer, Blitzschlag und Explosionen, Wasserschäden, Sturm- und Hagelschäden, Elementarschäden wie zum Beispiel Überschwemmungen und Erdbeben, Glasbruch und Vandalismus absichert sowie Schäden an Objekten im Zusammenhang mit Baumaßnahmen etc., inklusive Mietausfall für einen Zeitraum bis zu 36 Monaten sowie die gesetzliche Haftpflichtversicherung für Immobilienbesitzer. Für ausgewählte Objekte besteht darüber hinaus auch Versicherungsschutz für Terrorismusgefahren. Die Versicherungspolizen beinhalten marktübliche Versicherungsausschlüsse und Selbstbehalte.

alstria hat bei einem Konsortium aus drei Versicherungsgesellschaften für ihre Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und für die entsprechenden Organe ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften eine Organhaftpflichtversicherung ("D&O-Versicherung") mit einer Deckungssumme von EUR 20 Millionen pro Jahr und Schadensfall abgeschlossen. Daran anschließend wurde bei einem Konsortium bei drei weiteren Versicherungsgesellschaften eine D&O-Versicherung mit einer Deckungssumme von weiteren EUR 20 Millionen abgeschlossen. Insgesamt besteht daher eine Deckungssumme von EUR 40 Millionen. Die D&O-Versicherungsverträge sehen einen Selbstbehalt für alle Vorstandsmitglieder entsprechend den einschlägigen Bestimmungen des AktG vor. Die D&O-Versicherungen decken finanzielle Schäden ab, die durch eine Pflichtverletzung durch Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder im Rahmen ihrer Aufgaben entstehen.

Der Vorstand der alstria office REIT-AG überprüft die Adäquanz des Versicherungsschutzes regelmäßig. Der Vorstand meint, dass der Versicherungsschutz dem Marktstandard in der Immobilienbranche entspricht. Allerdings gibt es keine Garantie, dass alstria nicht Schäden erleidet, für die kein Versicherungsschutz verfügbar ist oder die die Versicherungssumme aufgrund der bestehenden Versicherungspolizen übersteigen.

### **Andere wesentliche Verträge**

Andere wesentliche Verträge als die oben im Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Finanzierungsvereinbarungen*" des Prospekts genannten Finanzierungsvereinbarungen, sind im Abschnitt "*Wesentliche Verträge*" des Prospekts dargestellt.

### **Wettbewerb**

alstria ist im ständigen Wettbewerb mit anderen lokalen und internationalen Investoren beim Kauf von Immobilienportfolien und mit anderen professionellen Grundstückseigentümern bei der Vermietung von Immobilien zu attraktiven Konditionen. Die wettbewerbliche Situation ist häufig abhängig von dem Investitionsvolumen und den Merkmalen des Portfolios. In der Regel gibt es keine signifikanten Grenzen, um in Real Estate zu investieren außer der Verfügbarkeit von Kapital, Real Estate Expertise und dem Zugang zu Marketing Angeboten. Aufgrund des heterogenen wettbewerblichen Umfelds im deutschen Büroimmobilienmarkt, kann eine präzise Beschreibung der Wettbewerbsposition von alstria im Vergleich zu seinen Wettbewerbern nicht getroffen werden. Insbesondere internationale Investoren, Private Equity Unternehmen, offene Fonds und börsennotierte Immobilienunternehmen, REITS und Vor-REITs

eingeschlossen, stehen im Wettbewerb um die bedeutendsten Portfolios und als Immobilieneigentümer um Ankermieter.

Soweit alstria auch als Verkäufer von Immobilien tätig wird, sieht sie sich auch in diesem Bereich Wettbewerb ausgesetzt.

## **REIT-Status**

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2007 in einen REIT nach deutschem Recht umgewandelt. Die Eintragung der Gesellschaft als REIT-Aktiengesellschaft im Handelsregister erfolgte am 11. Oktober 2007 mit Änderung der Firma in alstria office REIT-AG.

### ***Wesentliche Eigenschaften eines REIT***

Nach dem REITG vom 28. Mai 2007 in der geänderten Fassung vom 22. Juni 2011 ist ein REIT eine börsennotierte Immobiliengesellschaft, die in Deutschland grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit ist, während Veräußerungsgewinne und Dividenden auf der Ebene des Aktionärs unbeschränkt steuerpflichtig sind, ohne dass das Halbeinkünfteverfahren zur Anwendung gelangt; auf Dividenden wird darüber hinaus grundsätzlich Kapitalertragsteuer bzw. seit 2009 Abgeltungsteuer erhoben. Als Aktiengesellschaft unterliegt der Deutsche REIT den für Aktiengesellschaften allgemein geltenden Regelungen insbesondere des AktG und des HGB, soweit nicht das REITG Sonderregelungen vorsieht. Ein REIT ist zur Risikostreuung gesetzlich nicht verpflichtet, und anders als Investmentvermögen, auf die die Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs ("KAGB") Anwendung finden, unterliegt ein REIT keiner besonderen Produktaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin").

Um den Status eines Deutschen REIT zu erlangen und aufrechtzuerhalten, müssen bestimmte Anforderungen nicht nur auf der Ebene des betreffenden Unternehmens selbst, sondern auch in Bezug auf seine Tochtergesellschaften und die Aktionärsstruktur erfüllt sein. Dabei führt eine Nichterfüllung einiger der nachstehend beschriebenen Anforderungen nicht zwingend zum Verlust der Steuervorteile, die der Deutsche REIT genießt. Die vorgesehenen Sanktionen sind vielmehr unterschiedlich und davon abhängig, welche Anforderung nicht erfüllt wurde (Einzelheiten sind dem Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft – Besteuerung der Gesellschaft – Sanktionszahlungen*" des Prospekts zu entnehmen, siehe auch Abschnitt "*Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit dem Status der Gesellschaft als deutscher REIT*" des Prospekts).

Nach dem REITG müssen zur Erlangung und Aufrechterhaltung des Status als REIT im Wesentlichen die folgenden Anforderungen erfüllt sein:

- Der Deutsche REIT muss eine börsennotierte Aktiengesellschaft sein und seinen Sitz und seine Geschäftsleitung im Inland haben und muss zum Handel an einem organisierten Markt innerhalb der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums zugelassen sein (vgl. §§ 9, 10 REITG). Seine Firma muss die Bezeichnung "REIT-AG" oder "REIT-Aktiengesellschaft" enthalten (vgl. § 6 REITG).
- Der Mindestnennbetrag des Grundkapitals eines REIT ist EUR 15 Millionen (vgl. § 4 REITG); sämtliche Aktien müssen als stimmberechtigte Aktien gleicher Gattung begründet werden. Sie dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrags ausgegeben werden (vgl. § 5 Abs. 1 REITG).
- Der Unternehmensgegenstand muss auf den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, das sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten, (vgl. § 3 Abs. 8 REITG) mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien im Sinne des REITG und anderen bestimmten Vermögensgegenständen beschränkt sein (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 REITG). Bestandsmietwohnimmobilien sind definiert als Immobilien, die vor dem 1. Januar 2007 erbaut wurden und überwiegend Wohnzwecken dienen (vgl. § 3 Abs. 9 REITG). Immobilien dienen dann

überwiegend Wohnzwecken, wenn mehr als 50% der Nutzfläche für Wohnzwecke im Sinne des Zivilrechts vorgesehen sind.

- Der Unternehmensgegenstand kann auch den Erwerb, das Halten, die Verwaltung oder die Veräußerung von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften im Sinne des REITG umfassen (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 2 REITG). Immobilienpersonengesellschaften sind Personengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand wie in vorstehendem Absatz beschrieben, beschränkt ist und die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte erwerben dürfen (vgl. § 3 Abs. 1 REITG).
- Schließlich kann der Unternehmenszweck auch den Erwerb, das Halten, die Verwaltung oder die Veräußerung von Anteilen an REIT-Dienstleistungsgesellschaften im Sinne von § 3 Abs. 2 REITG, Auslandsobjektgesellschaften im Sinne von § 3 Abs. 3 REITG und Kapitalgesellschaften, die persönlich haftende Gesellschafter einer Immobilienpersonengesellschaft und an dieser nicht vermögensmäßig beteiligt sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 5 REITG), beinhalten. Für Anlagen in solche Gesellschaften müssen jedoch bestimmte im REITG vorgesehene Anforderungen erfüllt sein.
- Das im (Konzern- oder Einzel-)Abschluss nach IAS / IFRS ausgewiesene Eigenkapital eines REIT darf 45% des Werts des unbeweglichen Vermögens, das sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten, (vgl. § 3 Abs. 8 REITG) ermittelt auf Basis des beizulegenden Zeitwerts im Sinne von IAS 40, (Mindesteigenkapital) nicht unterschreiten (vgl. § 15 REITG).
- Im Zeitpunkt der Börsenzulassung an einem organisierten Markt innerhalb der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums müssen sich mindestens 25% der Aktien im Streubesitz befinden. Danach müssen sich mindestens 15% der Aktien eines Deutschen REIT im Streubesitz befinden (die "Streubesitzanforderung"). Streubesitz im Sinne des REITG bilden die Aktien derjenigen Aktionäre, denen jeweils weniger als 3% der Stimmrechte des REIT zustehen, wobei die Berechnung nach §§ 22, 23 WpHG erfolgt (vgl. § 11 Abs. 1 REITG). Die Streubesitzquote ist von der Gesellschaft jährlich zum 31. Dezember an die BaFin zu melden (vgl. § 11 Abs. 2 REITG). Die Einhaltung der vorgenannten Schwellenwerte wird auch im Rahmen der verschiedenen Mitteilungspflichten nach dem WpHG überwacht, ebenso wie die Einhaltung weiterer im REITG vorgesehener Meldeschwellen (80% und 85%) (vgl. § 11 Abs. 5 REITG).
- Kein Anleger darf direkt 10% oder mehr der Aktien eines Deutschen REIT oder Aktien in einem Umfang halten, so dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt; Aktien, die für Rechnung eines Dritten gehalten werden, gelten dabei als direkt durch den Dritten gehalten (vgl. § 11 Abs. 4 REITG). Die Einhaltung der 10%-Schwelle ist gemäß den Bestimmungen des WpHG zu Mitteilungspflichten zu überwachen. Diese sehen vor, dass Aktionäre, die 10% oder mehr der Stimmrechte an dem Deutschen REIT erwerben, der BaFin den Erwerb unverzüglich mitteilen müssen.
- Nach dem REITG ist ein REIT verpflichtet, mindestens 90% seines handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 HGB aus dem jeweils vorangegangenen Geschäftsjahr an die Aktionäre als Dividende auszuschütten. Dabei ist der Jahresüberschuss um in bestimmte Rücklagen eingestellte Gewinne aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens zu mindern, soweit diese dem Zeitraum zuzurechnen sind, in dem die Gesellschaft den Status eines REIT innehatte (wie im REITG näher bestimmt), sowie um die Auflösung dieser Rücklage zu erhöhen (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 REITG). Darüber hinaus sieht das REITG vor, dass die Bestimmungen des AktG betreffend die zwingend zu bildende gesetzliche Rücklage auf einen Deutschen REIT keine Anwendung finden (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 2 REITG). Im Falle eines Widerspruchs zwischen den Regelungen des REITG und den auf deutsche Aktiengesellschaften allgemein anwendbaren Regelungen haben die erstgenannten Regelungen Vorrang. Soweit das REITG spezifische Regelungen für die Ermittlung

und Ausschüttung von Gewinnen enthält, haben diese daher Vorrang vor den auf deutsche Aktiengesellschaften allgemein anwendbaren Regelungen.

- Nach Abzug der auszuschüttenden Gewinne und zulässigen Rücklagen müssen mindestens 75% der Aktiva eines Deutschen REIT aus unbeweglichem Vermögen bestehen (Vermögensanforderung gemäß § 12 Abs. 2 Buchst. a) REITG). Die Berechnung ist zum beizulegenden Zeitwert nach den IFRS-Bilanzierungsgrundsätzen vorzunehmen.
- Mindestens 75% der Umsatzerlöse des Deutschen REIT müssen aus Vermietung, Leasing, Verpachtung oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen (Ertragsanforderung gemäß § 12 Abs. 3 Buchst. a) REITG). Die Berechnung ist zum beizulegenden Zeitwert nach den IFRS-Bilanzierungsgrundsätzen vorzunehmen.
- Ein REIT darf keinen Handel mit seinem unbeweglichen Vermögen treiben ("Verbot des Immobilienhandels"). Dies bedeutet, dass der REIT innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren keine Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielen darf, die mehr als die Hälfte des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen des REIT (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) ausmachen. Bei dieser Berechnung sind Bestände und Veräußerungen von unbeweglichem Vermögen von Immobilienpersonengesellschaften oder Auslandsobjektgesellschaften im Sinne des REITG einzubeziehen (vgl. § 14 REITG).
- Der REIT darf selbst keine entgeltlichen immobiliennahen Nebentätigkeiten für Dritte erbringen; dies ist ausschließlich über REIT-Dienstleistungsgesellschaften zulässig, deren sämtliche Anteile von dem REIT gehalten werden (vgl. § 1 Abs. 2 REITG). Die Summe der Aktiva von REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf höchstens 20% der Aktiva des REIT (nach Abzug der auszuschüttenden Gewinne und zulässigen Rücklagen) ausmachen, und die Summe ihrer Umsatzerlöse eines Jahres darf höchstens 20% der Umsatzerlöse des REIT ausmachen (vgl. § 12 Abs. 2 Buchst. b), Abs. 3 Buchst. b) REITG).
- Der REIT hat in seiner Satzung für den Fall der Beendigung der Steuerbefreiung infolge einer Nichterfüllung der Streubesitzanforderung oder der Bestimmungen über die Höchstbeteiligung eine Entschädigung aller Aktionäre vorzusehen, die weniger als 3% der Stimmrechte des REITG halten (vgl. § 11 Abs. 3 REITG).
- Der Abschlussprüfer des REIT muss jährlich bestätigen, dass die Satzung des Deutschen REIT den gesetzlichen Anforderungen entspricht und dass die Gesellschaft (i) die Streubesitzanforderung, (ii) die Vermögensanforderung, (iii) die Ertragsanforderung und (iv) die Anforderung hinsichtlich der Mindestausschüttung erfüllt, (v) das Verbot des Immobilienhandels beachtet und (vi) das Mindesteigenkapital nicht unterschritten wird. Der Vermerk des Abschlussprüfers ist von dem REIT zu veröffentlichen (vgl. § 1 Abs. 4 REITG). Die Vermerke des Abschlussprüfers in Bezug auf alstria für die Geschäftsjahre 2014, 2013 und 2012 sind in den jeweiligen Geschäftsberichten der Gesellschaft veröffentlicht; der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 1 Abs. 4 REITG für das Geschäftsjahr 2014 bestätigt die Erfüllung der vorgenannten Anforderungen nach dem REITG durch alstria.

### ***Verlust der Steuerbefreiung / Sanktionszahlungen / Verstoß gegen Mitteilungspflichten***

Unter bestimmten Umständen könnte ein REIT seine Steuervergünstigung verlieren oder die deutschen Finanzbehörden könnten Sanktionszahlungen verhängen.

Der Verlust des REIT-Status und damit der Steuerbefreiung tritt insbesondere in den folgenden Fällen ein:

- Die REIT-Gesellschaft ist nicht länger am organisierten Markt einer Börse zugelassen;

- die REIT-Gesellschaft verstößt gegen das Verbot des Immobilienhandels, d.h. sie erzielt innerhalb der letzten fünf Jahre Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen, die mehr als die Hälfte des Gesamtbestands an unbeweglichem Vermögen während dieses Fünf-Jahres-Zeitraums ausmachen;
- die Streubesitzanforderung wird in drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren der REIT-Gesellschaft nicht erfüllt oder ein Anleger hält in drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren der REIT-Gesellschaft 10% oder mehr der Aktien oder Stimmrechte;
- die Anforderung hinsichtlich des Mindestgrundkapitals wird in drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren jeweils zum Bilanzstichtag der REIT-Gesellschaft nicht erfüllt;
- die Anforderung hinsichtlich der Mindesteigenkapitalquote wird in drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren jeweils zum Bilanzstichtag der REIT-Gesellschaft nicht erfüllt;
- die REIT-Gesellschaft verstößt wiederholt und dauerhaft gegen die Vermögens- und Ertragsanforderungen sowie gegen die Anforderung bezüglich der Mindestausschüttungen; oder
- bestimmte Anforderungen für eine REIT-Gesellschaft sind nicht oder nicht länger erfüllt.

Einzelheiten sind dem Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland — REIT-Aktiengesellschaft – Besteuerung der Gesellschaft*" des Prospekts zu entnehmen. Ein Verstoß eines Aktionärs gegen die Mitteilungspflichten nach dem deutschen Wertpapierrecht könnte weitere Folgen nach sich ziehen (Verlust von Stimmrechten und Dividendenberechtigung).

#### ***Auswirkungen des REIT-Status von alstria***

Als REIT muss alstria die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Anforderungen für Deutsche REITs erfüllen (siehe den Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – REIT-Status – Wesentliche Eigenschaften eines REIT*" des Prospekts). Erfüllt alstria diese Anforderungen nicht, so können Sanktionszahlungen gegen alstria verhängt werden, und unter bestimmten Umständen könnte alstria sogar ihren REIT-Status verlieren (Einzelheiten hierzu sind dem Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft – Besteuerung der Gesellschaft*" des Prospekts und Abschnitt "*Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit dem Status der Gesellschaft als deutscher REIT*" des Prospekts zu entnehmen). Der Status als REIT hat darüber hinaus wesentliche Auswirkungen auf die Dividendenpolitik der Gesellschaft (siehe den Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft – Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – Besteuerung der Aktionäre*" des Prospekts sowie Abschnitt "*Dividendenpolitik*" des Prospekts) sowie auf weitere Aspekte ihrer Geschäftstätigkeit.

Die folgende Tabelle zeigt im Überblick, inwieweit die Gesellschaft die vorgenannten Anforderungen des REITG hinsichtlich Zahlen, Quoten und Beschränkungen jeweils zum Bilanzstichtag (31. Dezember) der Geschäftsjahre 2014, 2013 und 2012 erfüllt.

	2014 (geprüft*)	2013 (geprüft*)	2012 (geprüft*)	Anforderung nach REITG
Streubesitz (§ 11 Abs. 1 REITG)	79,06%	82,17%	73,80%	Mindestens 15%
Mehr als 10% der Aktien (oder mehr als 10% der Stimmrechte) werden direkt von einem einzelnen Aktionär gehalten (§ 11 Abs. 4 REITG)	Nein	Nein	Nein	Höchstens 10%
Dem unbeweglichen Vermögen zuzurechnende Vermögensgegenstände (§ 12 Abs. 2 lit. a) REITG)	95%	93%	93%	Mindestens 75%
Dem unbeweglichen Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften zuzurechnende Vermögensgegenstände (§ 12 Abs. 2 lit. b) REITG)	0,03%	0,02%	0,02%	Höchstens 20%
Umsatzerlöse der alstria plus sonstige Erträge aus unbeweglichem Vermögen (§ 12 Abs. 3 lit. a) REITG)	100%	100%	100%	Mindestens 75%

Umsatzerlöse der alstria plus sonstige Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften (§ 12 Abs. 3 lit. b) REITG)	0,2%	0,2%	0,2%	Höchstens 20%
Anteil der ausgeschütteten Dividende am Jahresüberschuss (§ 13 REITG)	n.a.	n.a.	n.a.	Mindestens 90%
Erträge aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens im Verhältnis zum Wert des durchschnittlichen Bestands (Immobilienhandel, § 14 REITG)	18,67%	23,66%	20,99%	Höchstens 50%
Eigenkapitalquote der alstria (§ 15 REITG)	50,2%	50,9%	50,0%	Mindestens 45%

\*Geprüft gemäß § 1 Abs. 4 des REITG

## **DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER ALSTRIA**

*Anleger sollten die nachfolgende Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria in Verbindung mit den Abschnitten "Risikofaktoren", "Geschäftstätigkeit" und "Finanzinformationen" des Prospekts lesen. Die nachfolgende Darstellung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren unterliegen, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den in den zukunftsgerichteten Aussagen enthaltenen oder angedeuteten Angaben abweichen (siehe die Abschnitte "Risikofaktoren" und "Allgemeine Informationen – Zukunftsgerichtete Aussagen" des Prospekts).*

*Die in der nachfolgenden Darstellung enthaltenen Finanzinformationen beruhen auf dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der alstria für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum, den Geprüften Konzernabschlüssen der alstria und dem Rechnungswesen des Unternehmens. Die Geprüften Konzernabschlüsse der alstria wurden nach IFRS und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss der alstria für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum wurde nach IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt. Die Geprüften Konzernabschlüsse und der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss sind in dem Abschnitt "Finanzinformationen" des Prospekts abgedruckt. Zusätzliche Informationen für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr wurden dem geprüften Jahresabschluss der alstria für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr entnommen, der gemäß HGB unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens erstellt wurde und ebenfalls in dem Abschnitt "Finanzinformationen" des Prospekts abgedruckt ist. Die IFRS und das HGB weichen in wesentlichen Aspekten voneinander ab. Einige der unten wiedergegebenen sonstigen betrieblichen Kennzahlen sind dem Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommen.*

*Sofern Finanzinformationen in den nachfolgenden Tabellen als "geprüft" gekennzeichnet werden, bedeutet dies, dass diese Finanzinformationen den Geprüften Konzernabschlüssen der alstria für die zum 31. Dezember 2014, 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre entnommen oder daraus abgeleitet wurden. Nicht aus den oben genannten Konzernabschlüssen, sondern aus dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum, dem Rechnungswesen oder der internen Managementberichterstattung der Gesellschaft entnommene bzw. abgeleitete Finanzinformationen werden nachfolgend in den Tabellen als "ungeprüft" bezeichnet. Alle in diesem Kapitel im Text und in den Tabellen dargestellten Finanzinformationen sind – sofern nicht anders angegeben – in Millionen Euro (EUR Millionen) angegeben und dementsprechend jeweils auf die erste Dezimalstelle kaufmännisch gerundet. Die im Text und in den Tabellen angegebenen prozentualen Veränderungen wurden, soweit nicht ausdrücklich anderweitig angegeben, auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Aufgrund der Rundungen addieren sich die in den Tabellen aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100% auf.*

### **Überblick über die Geschäftstätigkeit der alstria**

Zum Überblick über die Geschäftstätigkeit siehe im Einzelnen den Abschnitt "Geschäftstätigkeit" des Prospekts.

### ***Strategische Ausrichtung***

Die alstria office REIT-AG ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. alstria setzt sich aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG und 19 konsolidierten Tochtergesellschaften (neun Kommanditgesellschaften, die Gebäude halten, neun Komplementärgesellschaften und eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft) zusammen. Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft



getroffen. Während der größte Anteil der Immobilien der alstria office REIT-AG zuzurechnen ist, wurden zum 30. Juni 2015 insgesamt 15 Objekte von acht Tochtergesellschaften gehalten.

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen.

alstria verfolgt einen langfristigen Investmentansatz für das Portfolio. Die Unternehmensstrategie basiert im Wesentlichen auf den folgenden Annahmen:

- Der deutsche Büroimmobilienmarkt bietet in Zukunft ein begrenztes Mietwachstum bzw. Wertsteigerungspotenzial.
- Das bereits bestehende Angebot an Gebäudefläche ist ausreichend, um die gesamte Nachfrage nach Büroflächen zu bedienen.
- Die Leerstandsquoten werden im Mittel relativ konstant bleiben.

Diesen Herausforderungen begegnet alstria mit einer langfristig ausgerichteten Strategie, die neben einer hohen Preisdisziplin beim Ankauf der Immobilien vor allem auf einem aktiven Gebäudemanagement beruht. Kernpunkte des aktiven Managementansatzes sind:

- Der Mieter steht im Mittelpunkt. Nur wer seinen Mieter kennt und seine Bedürfnisse trifft, wird langfristigen Mieterfolg haben.
- Kontinuierliche Investitionen sichern die Immobilienqualität. Wertsteigerungen lassen sich nur durch stetige Modernisierungen und den Abbau von Leerständen realisieren.
- Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen durch umfassende Repositionierung und Entwicklung von Objekten.
- Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sichert die Vermietbarkeit der Immobilien. Viele Mieter sind preissensitiv und erfolgreich ist nur der Vermieter, der bessere Konditionen als der Wettbewerb bietet.

Ziel dieser Strategie ist die stetige Entwicklung der Umsatzerlöse und des operativen Ergebnisses (FFO).

Durch den aktiven Asset-Management-Ansatz und die hohe Preisdisziplin konnte alstria in den vergangenen Jahren überdurchschnittliche Renditen erzielen. Die Voraussetzungen, dass dies dem Unternehmen auch in Zukunft gelingt, sind gut. Hierfür sprechen die folgenden Fakten:

- alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit ca. 6,6 Jahre). 65% der Mietumsätze werden mit wenigen, bonitätsstarken Mietern erzielt. Rund 40% der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von konjunkturellen Einflüssen betroffen sind.
- alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d.h. durch die Arbeit an den Gebäuden generiert. Das integrierte *Real Estate Operations-Management (Asset und Property Management)* ist dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil.
- Ein Kernelement der Geschäftsstrategie von alstria ist die Unterstützung der Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Niedrige Betriebskosten sind für den Mieter ein wesentlicher Faktor bei der Wahl einer Mietfläche. alstria geht davon aus, dass sich durch ein aktives

Management der Mietnebenkosten neue Chancen für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft ergeben könnten.

### **Überblick über das Portfolio**

Zum 30. Juni 2015 verfügte alstria über 74 Bürogebäude und ein Einkaufscenter mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 873.000 m<sup>2</sup> und einer Leerstandsrate von 12,4%, basierend auf den bisher unterschriebenen Mietverträgen. Die Rendite des Portfolios liegt bei 6,0%, und die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt ca. 6,6 Jahre.

### **Die wesentlichen Portfoliokennzahlen<sup>1)</sup>**

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	74
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>2)</sup>	1,7
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	100,1
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert, in %)	6,0
Vermietbare Fläche (in tausend m <sup>2</sup> )	873.000
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) <sup>3)</sup>	12,4
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,6
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,9

<sup>1)</sup> Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.

<sup>2)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International.

<sup>3)</sup> Die Leerstandsrate beinhaltet auch die zukünftigen Entwicklungsprojekte

### **Investitionsstrategie**

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen.

### **Wesentliche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussende Faktoren**

Die alstria ist unterschiedlichen Trends ausgesetzt. Nachfolgend werden die nach Auffassung der Gesellschaft wesentlichen Faktoren dargestellt, die einen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria während des Berichtszeitraums hatten, der durch den ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der alstria für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmontatszeitraum sowie den Geprüften Konzernabschlüssen der alstria abgedeckt ist.

### **Allgemeine wirtschaftliche und demografische Entwicklungen in Deutschland**

Der Marktwert und die Mieteinkünfte des alstria Portfolios hängen in erheblichem Maß von dem wirtschaftlichen Umfeld ab. Zyklische Wirtschaftsentwicklungen, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss nehmen kann, einschließlich Wirtschaftswachstum, Arbeitslosenquote, Preisentwicklungen und Zinsniveau, beeinflussen die Mieteinkünfte, die potenziellen Immobilienverkäufe, die Akquisitionsmöglichkeiten und die im Rahmen von Zukäufen zu zahlenden Kaufpreise. Die Gesellschaft muss diese Veränderungen in ihrem Investitionsumfeld sowie die sich daraus für ihr Geschäftsfeld ergebenden Einflussparameter – wie zum Beispiel die Nachfrage nach Büroflächen und die Bonität der Mieter, die Verfügbarkeit von potenziellen Investoren sowie ihre finanziellen Mittel, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, die Attraktivität des Standortes Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und den globalen Immobilienmärkten, Angebot und Nachfrage nach Immobilien-Investments im Vergleich zu anderen Anlageformen – regelmäßig überwachen und bewerten.

Die deutsche Wirtschaft ist auf einen von der Binnen- und Außennachfrage gestützten Wachstumspfad zurückgekehrt. Für das Jahr 2015 erwarten die Bundesbank-Volkswirte ein Wachstum des BIP von 1,7% (nicht kalenderbereinigte Rechnung) im Vergleich zum Vorjahr.<sup>16</sup>

Das (preisbereinigte) BIP war im Jahresdurchschnitt 2014 um 1,5% höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (1,2%). Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen belief sich im Dezember 2014 auf 6,4%. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie um 0,3 Prozentpunkte abgenommen.<sup>17</sup>

Im Jahr 2013 wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich moderat um 0,4% (nicht kalenderbereinigt). Das Wachstum fiel jedoch geringer aus als das des Jahres 2012 (0,7% reales BIP) und lag deutlich unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (1,2%). Diese Entwicklung spiegelte sich im Jahr 2013 ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zu 2012 leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 6,9%.<sup>18</sup>

Darüber hinaus werden die Mieteinkünfte von alstria auch von der Marktentwicklung für die einzelnen Regionen, in denen sich alstrias Immobilien befinden beeinflusst. Unterschiedliche Rahmenbedingungen in den einzelnen Regionen, können die Mieteinkünfte positiv oder negativ beeinflussen.

## ***Entwicklung des Marktes für Büroimmobilien***

### *Mietpreisentwicklung*

In den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres 2015 entwickelten sich die Spitzenmieten in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – den so genannten "Big 7" – überwiegend positiv. Der aggregierte Spitzenmietpreisindex für alle sieben Städte notiert bei 176 Punkten, gleichbedeutend einem Plus von 1,2% im Jahresvergleich. Bis Ende Dezember wird noch ein Anstieg von 0,9% erwartet. Das knappe Angebot an Büroflächen in Toplagen hat zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten in Berlin, Frankfurt am Main und München geführt. Im Jahresverlauf haben sie besonders stark in Berlin (+4,5%) und München (+3,1%) zugelegt. Köln weist einen stabilen Wert aus, Düsseldorf ist die einzige Stadt mit einer rückläufigen Spitzenmiete (-5,5%).<sup>19</sup>

Im Jahr 2014 entwickelten sich die Spitzenmieten in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – den so genannten "Big 7" – überwiegend positiv. Im Durchschnitt stiegen die Spitzenmieten um 0,6%. Einen überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnete der Münchener Markt mit 4,8% (EUR 33,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2014) und der Stuttgarter Markt mit 2,7% (EUR 19,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2014). In Hamburg stiegen die Büros Spitzenmieten um 2,1% (EUR 24,50 pro m<sup>2</sup>/Q4 2014). In Berlin (EUR 22,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2014), Frankfurt am Main (EUR 35,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2014) und Köln (EUR 22,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2014) blieben die Spitzenmieten auf dem Vorjahresniveau, nur Düsseldorf zeigte einen Rückgang von 5,5% (EUR 26,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2014).<sup>20</sup>

Auch im Jahr 2013 fiel die Entwicklung der Spitzenmieten in den "Big 7" überwiegend positiv aus. Im Durchschnitt stiegen die Spitzenmieten um 1,9%. Einen überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnete der Frankfurter Markt mit 6,1% (EUR 35,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2013) und der Düsseldorfer Markt mit 5,8% (EUR 27,50 pro m<sup>2</sup>/Q4 2013). In München stieg die Büros Spitzenmiete um 1,6% (EUR 31,50 pro m<sup>2</sup>/Q4 2013). In Berlin

<sup>16</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank, Pressenotiz vom 05.06.2015, "Neue Bundesbank-Prognose: Deutsche Wirtschaft im konjunkturellen Aufwind".

<sup>17</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 016 vom 15.01.2015, "Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung": Bundesagentur für Arbeit, Analyse des Arbeitsmarktes in Deutschland, "Analytikreport der Statistik – Analyse des Arbeitsmarktes in Deutschland Dezember 2014".

<sup>18</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 048 vom 14.02.2014, "Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2013 um 0,4% gestiegen"; Bundesagentur für Arbeit, Amtliche Nachrichten der Bundesagentur für Arbeit, 61. Jahrgang, Sondernummer 2, "Arbeitsmarkt 2013", Datenstand September 2014; Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 016 vom 15.01.2015, "Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung".

<sup>19</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., Büromarktüberblick – 2. Quartal 2015; Jones Lang LaSalle, IP, Inc., Pressemitteilung vom 2. Juli 2015, "Deutscher Büromietungsmarkt mit bestem Halbjahresergebnis seit 2011".

<sup>20</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2014".

(EUR 22,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2013), Hamburg (EUR 24,00 pro m<sup>2</sup>/Q4 2013) und Stuttgart (EUR 18,50 pro m<sup>2</sup>/Q4 2013) blieben die Mieten auf dem Vorjahresniveau.<sup>21</sup>

### Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

Der kumulierte Leerstand liegt Ende Juni bei 6,44 Millionen m<sup>2</sup>, damit leicht rückläufig. Im Jahresvergleich konnten sowohl der absolute Leerstand als auch die Leerstandsquote in allen sieben Städten reduziert werden. Besonders deutlich ging die Quote in Düsseldorf zurück (1,8 Prozentpunkte). Die aggregierte Leerstandsquote hat sich insgesamt weiter auf 7,2% verringert. Das entspricht einem Rückgang im Jahresvergleich um 0,9 Prozentpunkte, seit dem letzten Höchstwert 2010 immerhin um über 3 Prozentpunkte.<sup>22</sup>

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 8,3% in 2013 auf 7,6% in 2014 (bzw. um 0,51 Millionen m<sup>2</sup> auf 6,81 Millionen m<sup>2</sup>). Die höchste Leerstandsquote der "Big 7" verzeichnete Düsseldorf (10,9%/Q4 2014), gefolgt von Frankfurt am Main (10,4%/Q4 2014), Berlin (7,7%/Q4 2014), Hamburg (6,8%/Q4 2014), München (6,6%/Q4 2014), Köln (6,5%/Q4 2014) und Stuttgart (5,2%/Q4 2014).<sup>23</sup>

Im Jahr 2013 sank die Leerstandsquote bei Bürogebäuden im Jahresvergleich von 2012 zu 2013 um 0,5 Prozentpunkte auf 8,3% (bzw. um 0,47 Millionen m<sup>2</sup> auf 7,31 Millionen m<sup>2</sup>). Die höchste Leerstandsquote der "Big 7" verzeichnete – parallel zu 2013 – Düsseldorf (11,4%/Q4 2013), gefolgt von Frankfurt am Main (11,1%/Q4 2013), Berlin (8,2%/Q4 2013), Hamburg (7,8%/Q4 2013), München (7,3%/Q4 2013), Köln (7,0%/Q4 2013) und Stuttgart (5,3%/Q4 2013).<sup>24</sup>

### Flächenumsätze

Über die sieben deutschen Immobilienhochburgen hinweg zeigt sich zum Halbjahr mit 1,57 Millionen m<sup>2</sup> beim Umsatzvolumen ein deutliches Plus von 11% (H1 2014: 1,41 Millionen m<sup>2</sup>). Mit diesem Umsatzergebnis ist das beste erste Halbjahr in den letzten vier Jahren erzielt. Dabei bewegen sich sowohl das erste als auch das zweite Quartal auf einem ähnlich hohen Niveau.<sup>25</sup>

In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2014 3,02 Millionen m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem leichten Anstieg von 0,09 Millionen m<sup>2</sup> oder 3,0%. Die größten Zuwächse wurden in Berlin (35,6%), Hamburg (19,3%), Stuttgart (8,1%) und München (2,6%) verzeichnet. Rückläufig war die Entwicklung hingegen in Düsseldorf (22,1%), Frankfurt am Main (14,2%) und Köln (13,2%).<sup>26</sup>

2013 wurden in den sieben größten Städten 2,93 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem leichten Rückgang von 0,11 Millionen m<sup>2</sup> oder 3,5%. Die stärksten Rückgänge wurden in München (17,1%), Berlin (16,4%) und Frankfurt am Main (14,0%) verzeichnet. Diese Rückgänge wurden teilweise durch einige große Zuwächse wie die in Stuttgart (34,7%), Düsseldorf (19,4%) und Köln (18,1%) kompensiert.<sup>27</sup>

### Büroneubauten

In den meisten der "Big 7"-Städte haben die Bauvolumina im Vergleich zum Vorquartal zugelegt. Die größten Anstiege sind in München, Hamburg und Stuttgart zu beobachten. Demgegenüber ist in Berlin die

<sup>21</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2013".

<sup>22</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 2. Quartal 2015"; Jones Lang LaSalle, IP, Inc., Pressemitteilung vom 2. Juli 2015, "Deutscher Büovermietungsmarkt mit bestem Halbjahresergebnis seit 2011".

<sup>23</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2014"; Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2013".

<sup>24</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2013".

<sup>25</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 2. Quartal 2015"; Jones Lang LaSalle, IP, Inc., Pressemitteilung vom 2. Juli 2015, "Deutscher Büovermietungsmarkt mit bestem Halbjahresergebnis seit 2011".

<sup>26</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2014".

<sup>27</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 4. Quartal 2013".

Bautätigkeit aufgrund sehr hoher Fertigstellungen im zweiten Quartal deutlich zurückgegangen. In summa sind derzeit über 1,9 Millionen m<sup>2</sup> im Bau, mit regionalen Schwerpunkten in der bayerischen Landeshauptstadt, Hamburg und in Berlin. Während in den ersten drei Monaten noch einige Projekte mit geplanter Fertigstellung 2015 zeitlich nach hinten verschoben wurden, deutet sich Mitte des Jahres ein höheres Realisierungsvolumen an (45.000 m<sup>2</sup>).<sup>28</sup>

Mit einer Fläche von 988.000 m<sup>2</sup> stieg das Neubauvolumen von Büro- und Gewerbeflächen in 2014 im Vergleich zu 2013 an (11,0%). Grund dafür waren v.a. die Anstiege der Fertigstellungen in Düsseldorf (82.700 m<sup>2</sup>), Frankfurt am Main (95.500 m<sup>2</sup>) und Berlin (20.400 m<sup>2</sup>). Für das Jahr 2015 wurde ein leicht höheres Fertigstellungsvolumen von insgesamt 1,0 Millionen m<sup>2</sup> erwartet.<sup>29</sup>

Im Jahr 2013 stieg das Neubauvolumen von Büro- und Gewerbeflächen mit einer Fläche von 890.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zum sehr niedrigen Niveau des Vorjahres leicht an (8,2%). Dafür zeichneten v.a. die Fertigstellungen in Frankfurt am Main (143,3%), Köln (59,0%) und Stuttgart (57,2%) verantwortlich.<sup>30</sup>

### Investitionsmärkte

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 bleibt der positive Trend auf den Investitionsmärkten erhalten. Das Gesamtinvestitionsvolumen (EUR 24,0 Milliarden für Gewerbeimmobilien) stieg im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres um 42% an. An den "Big 7"-Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von fast EUR 13 Milliarden verzeichnet. Davon entfielen auf Berlin mit EUR 3,0 Milliarden, München mit EUR 2,9 Milliarden und Frankfurt am Main mit EUR 2,8 Milliarden die höchsten Transaktionsvolumina.<sup>31</sup>

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich der positive Trend auf den Investitionsmärkten fortgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen (EUR 39,8 Milliarden für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um 30% an. Damit lag das Transaktionsvolumen auf dem höchsten Niveau seit 2007. An den "Big 7"-Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 23,0 Milliarden verzeichnet. Davon entfielen auf Frankfurt am Main mit EUR 5,5 Milliarden, München mit EUR 5,0 Milliarden und Berlin mit EUR 4,4 Milliarden die höchsten Transaktionsvolumina.<sup>32</sup>

Schon im Geschäftsjahr 2013 hat sich der positive Trend auf den Investitionsmärkten fortgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen (EUR 30,7 Milliarden für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um 21% an. Damit lag das Transaktionsvolumen auf dem höchsten Niveau seit dem Boomjahr 2007. An den Big-7-Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 19,5 Milliarden verzeichnet. Davon entfielen auf München mit EUR 4,7 Milliarden, Frankfurt am Main mit EUR 4,1 Milliarden und Berlin mit EUR 3,5 Milliarden die höchsten Transaktionsvolumina. Die Investitionsmärkte konzentrierten sich weiterhin auf Core-Objekte, gekennzeichnet durch beste Lage und Qualität. Die Spitzenrenditen beliefen sich im Bürobereich auf durchschnittlich 4,67%. Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2013 75% des Transaktionsvolumens auf Einzeldeals, während 25% Portfoliotransaktionen ausmachten.<sup>33</sup>

### ***Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien***

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden von der alstria periodisch zu ihrem Marktwert neu bewertet. Der Marktwert und damit die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Wesentlichen durch die Vermietungscashflows, die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze sowie erwartete Leerstandszeiten bestimmt. Der Vermietungscashflow wird hauptsächlich von den Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Vertragsmieten pro Quadratmeter, die Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen sowie die Betriebskosten bestimmt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze werden von den Marktzinssätzen und Risikoprämien beeinflusst. Bei steigenden

<sup>28</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick – 2. Quartal 2015"; Jones Lang LaSalle, IP, Inc., Pressemitteilung vom 2. Juli 2015, "Deutscher Büromietmarkt mit bestem Halbjahresergebnis seit 2011".

<sup>29</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Büromarktüberblick 4. Quartal 2014".

<sup>30</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "OnPoint Büromarktüberblick – 4. Quartal 2013".

<sup>31</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Investmentmarktüberblick – 2. Quartal 2015".

<sup>32</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Investitionsmarktüberblick – 4. Quartal 2014".

<sup>33</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle, IP, Inc., "Investitionsmarktüberblick – 4. Quartal 2013".

Diskontierungs- und Kapitalisierungssätzen sinkt der Marktwert des zu bewertenden Portfolios und umgekehrt. Selbst kleine Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze können erhebliche Auswirkungen auf den Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Vermögens- und Ertragslage der alstria haben.

### ***Finanzverbindlichkeiten und Finanzierungskosten***

alstria finanziert ihre Immobilienakquisitionen mit Fremd- und Eigenkapital. Daher ist alstria bei Immobilienakquisitionen von der Verfügbarkeit von Krediten zu angemessenen Konditionen sowie den Bedingungen an den Märkten für Eigen- und Fremdkapital abhängig. Außerdem wird das Periodenergebnis der alstria wesentlich von den Finanzaufwendungen beeinflusst. Dementsprechend ist der Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen zu günstigen Bedingungen, insbesondere mit niedrigen Zinssätzen, von erheblicher Bedeutung für alstria.

### ***Veräußerungen und Akquisitionen***

alstrias Betriebsergebnis hängt wesentlich von ihrer Fähigkeit ab, Objekte zu akquirieren, die die wirtschaftlichen Kriterien ihrer Investitionspolitik erfüllen, sowie bei der Veräußerung von Objekten attraktive Erlöse zu realisieren. Die Veräußerungserlöse hängen dabei wesentlich von dem Zustand der Objekte und deren Lage, sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Nachfrage im konkreten Marktsegment und weiteren Faktoren wie den erwarteten Mieteinnahmen, Konditionen der Finanzierung und Mietvertragsdauern ab.

### ***Mieterlöse***

alstria erwirtschaftet ihre Erlöse nahezu ausschließlich mit Mieterträgen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospekts wurde alstrias Portfolio von Langzeitmietverträgen mit einer WAULT von 6,6 Jahren bestimmt. Dies sichert, von unvorhersehbaren Ereignissen wie der Insolvenz von Mietern oder lang anhaltender Deflation abgesehen, der Gesellschaft stabile Mieterlöse über die Restlaufzeit der Mietverträge. Auch die Beendigung von Mietverträgen, oder der Abschluss neuer Mietverträge mit einem oder mehreren Hauptmietern, oder ein großes Objekt betreffend, kann einen wesentlichen Einfluss auf die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres haben.

### ***Bewertung derivativer Finanzinstrumente***

alstria bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie *Zinsswaps* und *Zinsscaps*, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z.B. Derivate im außerbörslichen Handel), wird unter Zuhilfenahme von Bewertungsverfahren ermittelt. Diese Bewertungsverfahren maximieren den Input von beobachtbaren Marktdaten, soweit diese ermittelbar sind, und greifen so wenig wie möglich auf unternehmensspezifische Annahmen zurück. Wenn alle relevanten Eingangsparameter, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert eines Finanzinstruments benötigt werden, vorliegen, ist das Instrument in Stufe 2 einzuordnen.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige *Cashflows* zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden. Die zukünftigen *Cashflows* werden anhand der Terminzinssätze von beobachtbaren Zinskurven am Ende der Berichtsperiode sowie der vereinbarten Zinsen, abgezinst mit einer Rate, die das Kreditrisiko der verschiedenen Gegenparteien widerspiegelt, geschätzt.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente der alstria wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, bestehen.

### ***Modernisierung und Entwicklung bestehender Immobilien***

Die alstria verfolgt einen langfristigen Investmentansatz. Neben der Investition in neue Immobilien hebt alstria durch Modernisierung und Entwicklung der bestehenden Immobilien Wertsteigerungspotentiale. Die alstria verfolgt mit diesem aktiven Asset-Management-Ansatz das Ziel, im Marktvergleich überdurchschnittlich hohe Renditen zu erwirtschaften.

### ***Beschränkungen durch den REIT-Status***

Um sich als REIT nach dem REITG zu qualifizieren und den REIT-Status aufrechtzuerhalten, müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die Wichtigsten dabei sind: Ein REIT muss eine am ordentlichen Markt notierte Aktiengesellschaft mit gesetzlichem Sitz und Unternehmensführung in Deutschland sein. Das gezeichnete Aktienkapital muss mindestens EUR 15 Millionen betragen und alle Aktien müssen dieselben Stimmrechte aufweisen. Der Streubesitz muss bei mindestens 15% liegen und kein Investor darf mehr als 10% der Anteile direkt halten bzw. Anteile, die mehr als 10% der Stimmrechte auf sich vereinen. Außerdem müssen mindestens 75% der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sein und mindestens 75% der Bruttoerträge müssen aus Immobilien generiert werden. Mindestens 90% des Jahresgewinns nach HGB müssen an die Aktionäre ausgeschüttet werden und das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45% des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS fallen.

Für weitere Informationen die Beschränkungen durch den REIT-Status der alstria betreffend, siehe Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft*" und Abschnitt "*Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria – Risikomanagement – Compliance Risiken – REIT-Gesetzgebung*" des Prospekts.

### **Wesentliche die Vergleichbarkeit der Finanzzahlen der Berichtsperiode einschränkende Faktoren**

Die Anwendung des IFRIC 21 "Abgaben" im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015, führte im Wesentlichen zu Änderungen in der Bilanzierung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten. So werden in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umlagefähige, abgegrenzte Grundsteuern in Höhe von TEUR 1.756 ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 374 verringert. In den sonstigen Verbindlichkeiten werden die auf das Jahr 2015 entfallenden und bisher noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von TEUR 2.537 gezeigt. Die Differenz in Höhe von TEUR 407 wird als Kosten des Leerstands unter dem Grundstücksbetriebsaufwand ausgewiesen. Aus der retrospektiven Anwendung des IFRIC 21 ergibt sich rückwirkend eine Erhöhung des Grundstücksbetriebsaufwands um TEUR 285 für das erste Halbjahr 2014.

Sowohl zum ersten Quartal 2015 als auch zu den Geschäftsjahren 2014 und 2013 ergaben sich im Übrigen keine Faktoren, die die Vergleichbarkeit der Finanzzahlen wesentlich einschränkten.

### **Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

Im Konzernabschluss müssen bis zu einem gewissen Grad Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen vorgenommen werden. Diese können Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben zu Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Stichtag sowie auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen für die Berichtsperiode haben. Wesentliche Sachverhalte, die von solchen Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen betroffen sind, werden im Folgenden erläutert. Die sich tatsächlich einstellenden Beträge können von den Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen abweichen; Veränderungen können einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

## ***Ermessensentscheidungen***

Unter Anwendung der Bilanzierungsregeln der alstria hat die Geschäftsleitung die folgende Ermessensentscheidung getroffen, die außer den Entscheidungen, die auf Schätzungen basieren, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

## ***Schätzungen und Annahmen***

Die wesentlichen zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten werden im Folgenden erläutert. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein wird. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente;
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden;
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen.

Insbesondere bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind von der alstria office REIT-AG eine Vielzahl an Schätzungsparametern heranzuziehen und zu berücksichtigen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wurde durch einen unabhängigen Gutachter (Colliers International) vorgenommen. Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken.

Der externe Gutachter hat für die von ihm erstellten Verkehrsgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember der Geschäftsjahre 2014, 2013 und 2012 zeigen:

Kapitalisierungsraten	Verkehrswert der Gebäude 2014 (in EUR Mio.) (ungeprüft)	Verkehrswert der Gebäude 2013 (in EUR Mio.) (ungeprüft)	Verkehrswert der Gebäude 2012 (in EUR Mio.) (ungeprüft)
-0,25%	1.723	1.713	1.697
0,00%	1.646	1.632	1.623
0,25%	1.577	1.560	1.553

Für die derivativen Finanzinstrumente wurde von einem unabhängigen Dritten eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt, wobei die von diesem ermittelten Marktdaten in die üblichen Bewertungsmodelle eingingen. Es bestehen somit die gewöhnlichen Schätzungsunsicherheiten bezüglich der möglichen Abweichung von verwendeten Marktdaten. Die verwendeten Modelle halten wir für adäquat, sie unterliegen unserer Auffassung nach keiner Unsicherheit bezüglich ihrer Anwendbarkeit.

Die virtuellen Aktien, die dem Vorstand im Rahmen eines aktienbasierten Vergütungsprogramms gewährt wurden, werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung



der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.364 und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 3.218 zum Bilanzstichtag.

Die oben genannten, von Schätzungsunsicherheiten besonders betroffenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumente haben zum Stichtag folgenden Einfluss auf die Konzernbilanz:

	1. Jan. -30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.614.851	1.645.840	1.632.362	1.622.988
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	43.080	0	0	10.010
Positive Zeitwerte von Derivaten	9.436	6.643	33.118	806
Negative Zeitwerte von Derivaten	23.491	19.686	25.963	35.080
Sonstige Rückstellungen	5.619	4.089	5.259	5.191
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-2.810	-1.410	-1.711	-1.174

### **Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG sind die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

#### ***Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien***

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder langfristigen Vermögenszuwächsen gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Sie werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Diese enthalten die aktivierungspflichtigen Transaktionskosten (insbesondere GrESt). Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

Für Folgebewertungen verwendet die Gesellschaft das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13.61 ff., welches ein Ertragswert-basiertes Verfahren auf der Grundlage der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Bemessungshierarchie kommen bei Immobilien Eingangsparameter der Stufe 2 und 3 in Betracht, wobei der Großteil auf Eingangsparameter der Stufe 3 entfällt.

Wenn beobachtbare Informationen nicht vorliegen oder wenn wesentliche Anpassungen an beobachtbaren Informationen vorgenommen werden, kann ein beträchtlicher Ermessensspielraum des Gutachters gegeben sein. Sollten die vorgenommenen Anpassungen wesentlich für die gesamte Bemessung des beizulegenden Zeitwertes sein, dann wird die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in Stufe 3 eingeordnet.

Die Eingangsparameter, die im Bewertungsansatz der alstria zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (zum Beispiel immobiliespezifische Kapitalisierungszinssätze) und Leerstandszeiten. Es handelt sich bei diesen Eingangsparametern um wesentliche nicht auf Märkten beobachtbare Eingangsparameter.

Daher erfolgt die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, wie sie von der alstria zur Bewertung aller als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien genutzt wird, insgesamt gemäß Stufe 3.

### ***Bewertungsverfahren für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien***

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem angewendeten Bewertungsverfahren.

Sämtliche Marktwerte wurden zum 31. Dezember 2014 von der Colliers International, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei soll die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Eingangsparameter möglichst gering gehalten werden. Die oben dargestellte Analyse hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl an offiziell vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IFRS 13.61 auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Im Laufe des Jahres hat sich keine Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

Das angewendete Verfahren ist ein *Hardcore* und *Top Slice*-Verfahren. In diesem Verfahren erfolgt eine horizontale Segmentierung der Mieteinnahmen: Der *Hardcore*-Anteil repräsentiert dabei die derzeitige Marktmiete. Der *Top Slice* repräsentiert die Differenz zwischen Marktmiete und Vertragsmiete. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen der RICS. Außerdem ist die durch Colliers International angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet für eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standards.

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, wurden die Immobilien in zwei Gruppen unterteilt und dementsprechend bewertet. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren; bei der zweiten Gruppe handelt es sich hingegen um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern, die eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben.

Gruppe 1 für Immobilien, deren Mietverträge eine Restlaufzeit von fünf Jahren oder weniger haben: *Hardcore* und *Top Slice*-Verfahren unter Berücksichtigung insbesondere der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages;
- eine angemessene Leerstandszeit nach Auslaufen des Mietvertrages;
- notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau;
- Neuvermietung zu von Colliers International zum relevanten Zeitpunkt in der Zukunft angenommenen Marktmieten;
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben; und

- nicht-umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 5% der Marktmiete p.a. für mehr als 5 Jahre.

Gruppe 2 für Objekte mit Ankermietverträgen, die langfristig an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind. *Hardcore* und *Top Slice*-Verfahren unter Berücksichtigung insbesondere der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages;
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete);
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben; und
- nicht-umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 5% der Marktmiete p.a.

Gewinne oder Verluste, die aus Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt "Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert" im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert wurden oder wenn die Immobilien endgültig nicht mehr genutzt werden und von ihrer Veräußerung kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist. Jegliche Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

### ***Finanzinstrumente***

Ein Finanzinstrument ist nach IAS 39 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt. Finanzielle Vermögenswerte umfassen insbesondere Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige ausgereichte Ausleihungen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und zu Handelszwecken gehaltene originäre und derivative finanzielle Vermögenswerte. Finanzielle Verbindlichkeiten begründen regelmäßig einen Rückgabeanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen.

### ***Finanzielle Vermögenswerte***

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- gehalten bis Endfälligkeit,
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet,
- zur Veräußerung verfügbar oder
- Ausleihungen und Forderungen

sind finanzielle Vermögenswerte dabei entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte von börsennotierten Anleihen werden zum aktuellen Marktpreis bewertet. Für den Fall, dass der Markt für finanzielle Vermögenswerte nicht liquide ist (oder für nicht gelistete Anleihen), ermittelt alstria die beizulegenden Zeitwerte auf Basis von Bewertungsverfahren. Diese berücksichtigen aktuelle *at arm's length*-Transaktionen, im Wesentlichen identische Referenzanlagen, *Discounted-Cashflow*-Analysen sowie Optionspreismodelle, die den größtmöglichen Gebrauch von marktbasierter Kenngrößen machen und so wenig wie möglich auf gesellschaftsspezifischen Angaben beruhen.

Bei dem erstmaligen Ansatz von finanziellen Vermögenswerten werden diese zu ihrem beizulegenden Zeitwert zzgl. Transaktionskosten bewertet. Dies gilt für alle finanziellen Vermögenswerte, deren beizulegender Zeitwert nicht erfolgswirksam angepasst wird. Die Unternehmensleitung entscheidet über die Klassifizierung des erstmaligen Ansatzes finanzieller Vermögenswerte zum jeweiligen Bilanzstichtag. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn das Unternehmen die Verfügungsmacht über die vertraglichen Rechte verliert, aus denen der finanzielle Vermögenswert besteht.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten ist zum Handelstag anzusetzen. Dies ist das Datum, an dem die Gesellschaft sich verpflichtet, den Vermögenswert zu erwerben. Unter einem marktüblichen Kauf oder Verkauf versteht man einen Kauf oder Verkauf eines finanziellen Vermögenswertes im Rahmen eines Vertrags, dessen Bedingungen die Lieferung des Vermögenswertes innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der üblicherweise durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam erfasst wird, sind solche, die zu Handelszwecken gehalten werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird in diese Kategorie eingeteilt, wenn er in erster Linie mit der Absicht erworben wurde, kurzfristig wieder veräußert werden zu können. Derivative Finanzinstrumente werden als "zu Handelszwecken gehalten" klassifiziert, soweit sie nicht in einer *Hedging*-Beziehung designiert sind.

alstria hält keine finanziellen Vermögenswerte, die gemäß der in IAS 39 vorgesehenen Klassifikation als "*held to maturity*" einzuordnen sind.

Es wurden keine finanziellen Vermögenswerte in die Kategorie "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" eingeordnet.

### ***Derivative Finanzinstrumente und Hedging***

alstria bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie *Zinsswaps* und *Zinsscaps*, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2014 von einem unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete *Cashflows* über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden.

alstria beurteilt zum Zeitpunkt, zu dem er erstmals Partei des Vertrages wird, ob eingebettete Derivate von ihren Basisverträgen zu trennen sind. Eine Neubewertung kann nur stattfinden, wenn eine Änderung der Vertragsbedingungen die andernfalls erforderlichen *Cashflows* wesentlich verändern würde.

Die Methode, die zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten angewandt wird, ist abhängig davon, ob das Derivat einer zugrundeliegenden Transaktion als Sicherungsgeschäft zugeordnet wurde. Zu diesem Zweck definiert das Finanzmanagement die Sicherungsbeziehung zwischen einem Sicherungsinstrument und einem Grundgeschäft sowie das Ziel der Risikomanagementmaßnahme und der zugrundeliegenden Strategie bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes.

Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate während einer Periode werden, soweit sie nicht als *Hedge*-Accounting zu qualifizieren sind, direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Für die Umstellung der *Swaps* auf das *Hedge*-Accounting wurden die Sicherungsinstrumente als *Cashflow-Hedges* klassifiziert, sofern die abgesicherten variablen *Cashflows* sich einem besonderen Risiko der zugrundeliegenden Verbindlichkeit zuordnen ließen.

Beim Eingehen einer Sicherungsbeziehung wird festgelegt und dokumentiert, welche Sicherungsbeziehungen dem *Hedge*-Accounting zugerechnet werden sollen, welche Risikomanagementziele zu verfolgen sind und welche Strategie anzuwenden ist, um das Sicherungsgeschäft durchzuführen. Die Dokumentation umfasst die genaue Beschreibung des Sicherungsinstruments, die zugrundeliegende gesicherte Grundposition, die Art und Weise des abgesicherten Risikos und die Art und Weise, wie die Effektivität der Sicherungsbeziehung in Bezug auf die Änderungen der sich aus den gesicherten Positionen ergebenden *Cashflows* ausgestaltet ist. Die vorliegenden Sicherungsbeziehungen gelten als hochgradig effektiv im Ausgleich der Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der *Cashflows*. Weiterhin werden sie regelmäßig daraufhin überprüft, ob eine hohe Effektivität während der gesamten zu beurteilenden Berichtsperiode gegeben war.

*Cashflow-Hedges*, die die hohen Anforderungen, die an das *Hedge*-Accounting gestellt werden, erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

- Der effektive Anteil am Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital berücksichtigt, während der ineffektive Anteil unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wird.
- Beträge, die das Eigenkapital berühren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald die gesicherte Transaktion endgültig aufwands- und ertragswirksam wird, wenn also die abgesicherten Einnahmen oder Ausgaben realisiert werden.

altria bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen (*Fair Value Hedges*) verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe (*Net Investment Hedges*) qualifiziert sind.

### ***Bestand eigener Aktien***

Eigene Eigenkapitalinstrumente, die von der Gesellschaft zurückerworben werden (eigene Aktien), werden vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden nicht erfolgswirksam erfasst.

### ***Rückstellungen***

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem zuverlässig schätzbaren Nutzenabfluss führen wird. Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller Risiken nach angemessener Schätzung zukünftiger *Cashflows*, die zur Begleichung notwendig sind, bewertet und – sofern langfristig – abgezinst. Rückstellungen werden nicht mit Erstattungen verrechnet.

### ***Umsatzerfassung***

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an altria fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung, exklusive Skonti, Rabatte und sonstige Verbrauchsteuern oder

Abgaben, erfasst. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Die folgenden besonderen Ansatzkriterien müssen vor dem Ansatz der Erlöse gegeben sein:

Mieterlöse aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses erfolgswirksam verteilt. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden dem Buchwert des vermieteten Vermögenswertes zugerechnet.

Zinserträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen der alstria zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinserträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrags mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden.

### ***Ertragsteuern***

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen befreit.

Steuerzahlungsverpflichtungen können sich in geringerem Umfang in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilien-personengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

### ***Konsolidierungsgrundsätze***

Folgende Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss zum 30. Juni 2015 einbezogen:

Konzerngesellschaft (Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG)	Kapitalanteil (in %) (ungeprüft)
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100

alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria solutions GmbH, Hamburg	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100

Zum 30. Juni 2015 umfasst die Gruppe der konsolidierten Unternehmen, einschließlich der alstria office REIT-AG, 20 Gesellschaften. Daneben bestehen zwei Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden.

Es haben sich in den ersten sechs Monaten 2015 keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014, zum 31. Dezember 2013 sowie zum 31. Dezember 2012 ergeben.

### Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 erfordert einen *Management Approach*, bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung verwendet wird, dargestellt werden.

Da sich die Geschäftsaktivitäten des Konzerns ausschließlich auf die Vermietung an kommerzielle Mieter in Deutschland beschränken, wurde gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger (*chief operating decision maker*). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

### Ertragslage

Die nachfolgenden Darstellungen vergleichen die Ertragslage der alstria für die zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmontatszeiträume und die zum 31. Dezember 2014, 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre.

Die folgende Tabelle zeigt die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der alstria während der Berichtsperiode.

	1. Jan. -30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -30. Juni 2014 in TEUR (ungeprüft)	2014 in TEUR (geprüft)	2013 in TEUR (geprüft)	2012 in TEUR (geprüft)
Umsatzerlöse	48.324	51.472	101.782	104.224	101.286
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-18	-50	-632	-513	-778
Grundstücksbetriebsaufwand	-4.987	-5.874	-12.190	-10.462	-10.398
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>43.319</b>	<b>45.548</b>	<b>88.960</b>	<b>93.249</b>	<b>90.110</b>
Verwaltungsaufwand	-2.968	-2.566	-4.755	-5.325	-5.722
Personalaufwand	-5.925	-3.748	-7.807	-7.790	-6.849
Sonstige betriebliche Erträge	1.666	2.267	6.141	3.932	3.160
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.855	-260	-965	-111	-1.036
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Wert	120	0	824	27	-1.876
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.674	179	4.566	1.398	369

Nettobetriebsergebnis	34.030	41.420	86.964	85.380	78.156
Nettofinanzergebnis	-16.098	-17.763	-35.329	-39.116	-36.085
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-45	482	12.798	273	-734
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-2.819	-17.572	-27.461	-7.554	-1.380
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	15.068	6.567	36.972	38.983	39.957
Ertragsteuern	-8	-7	-19	-38	-46
Konzernperiodenergebnis	15.060	6.560	36.953	38.945	39.911
Zuordnung:					
Aktionäre	15.060	6.560	36.953	38.945	39.911
Ergebnis je Aktie in €					
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,08	0,47	0,49	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,09	0,45	0,46	0,51
FFO <sup>1</sup>	23.174	24.455	47.626	45.328	43.571

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

### ***Umsatzerlöse***

Die Umsatzerlöse enthalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Ein wesentlicher Anteil der Umsatzerlöse in den Geschäftsjahren 2014, 2013 und 2012 und im am 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum wurde mit den Hauptmietern des Konzerns erzielt, welches die Stadt Hamburg, Daimler AG, Bilfinger SE, Siemens AG, Barmer GEK, die Deutsche Rentenversicherung, die Württembergische Lebensversicherungs AG und Rheinmetall sind. Im Geschäftsjahr 2014 und in dem zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum wurden ca. 66% bzw. 65% der Vertragsmiete mit den zehn größten Mietern generiert.

#### *Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume*

Die Umsatzerlöse verminderten sich von TEUR 51.472 in der Vergleichsperiode um TEUR 3.148 oder 6,1% auf TEUR 48.324 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2015. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf das Auslaufen von Mietverträgen in der Darwinstraße, Berlin und der Hofmannstraße, München zurückzuführen.

#### *Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre*

Die Umsatzerlöse verminderten sich von TEUR 104.224 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 2.442 oder 2,3% auf TEUR 101.782 im Geschäftsjahr 2014. Basierend auf den Verkäufen in 2013 und den ausgelaufenen Mietverträgen hat alstria im Vergleich zum Vorjahr um 2,3% geringere Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2014 erzielt.

#### *Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre*

Die Umsatzerlöse erhöhten sich von TEUR 101.286 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 2.938 oder 2,9% auf TEUR 104.224 im Geschäftsjahr 2013. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen sechs im ersten Halbjahr 2012 neu erworbene Objekte in Hamburg und Düsseldorf.

### ***Grundstücksbetriebsaufwand***

Der Grundstücksbetriebsaufwand betrifft nicht auf den Mieter umlegbare Kosten. Es handelt sich um Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand, Leerstandskosten, Aufwand für laufende Reparaturen, Bewirtschaftungsaufwand, Grundsteuern, nicht abziehbare Vorsteuer und andere Kosten.



### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Der Grundstücksbetriebsaufwand verringerte sich von TEUR 5.874 in der Vergleichsperiode um TEUR 887 oder 15,1% auf TEUR 4.987 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Der höhere Saldo der Vorjahresperiode resultiert insbesondere aus Aufwendungen für eine im Geschäftsjahr 2014 durchgeführte Brandschutzmaßnahme, die eine Hamburger Immobilie betraf.

### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Der Grundstücksbetriebsaufwand erhöhte sich von TEUR 10.462 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 1.728 oder 16,5% auf TEUR 12.190 im Geschäftsjahr 2014. Der Anstieg ist maßgeblich auf die planmäßige Durchführung von Brandschutzmaßnahmen zurückzuführen.

	1. Jan. -31. Dez. 2014	1. Jan. -31. Dez. 2013	Veränderung 2014-2013
	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in % (ungeprüft)
Instandhaltung und Modernisierung	5.156	5.218	-1,2
Leerstandskosten	3.210	3.190	0,6
Laufende Reparaturen	1.656	1.253	32,2
Rechts- und Beratungskosten	524	204	156,9
Grundsteuern	101	170	-40,6
Objektverwaltung	57	26	119,2
Sonstige	1.486	401	270,6
<b>Gesamt</b>	<b>12.190</b>	<b>10.462</b>	<b>16,5</b>

### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Der Grundstücksbetriebsaufwand erhöhte sich infolge der in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2012 erworbenen Objekte von TEUR 10.398 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 64 oder 0,6% auf TEUR 10.462 im Geschäftsjahr 2013.

	1. Jan. -31. Dez. 2013	1. Jan. -31. Dez. 2012	Veränderung 2013-2012
	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in % (ungeprüft)
Instandhaltung und Modernisierung	5.218	4.900	6,5
Leerstandskosten	3.190	3.166	0,8
Laufende Reparaturen	1.253	1.203	4,2
Grundsteuern	170	50	240,0
Objektverwaltung	26	427	-93,9
Sonstige	605	652	-7,2
<b>Gesamt</b>	<b>10.462</b>	<b>10.398</b>	<b>0,6</b>

### **Nettomieteinnahmen**

Die Nettomieteinnahmen ergeben sich aus Umsatzerlösen abzüglich der Aufwendungen aus den umlegbaren Betriebskosten sowie dem Grundstücksbetriebsaufwand.

### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Die Nettomieteinnahmen verminderten sich aufgrund der vorgenannten Faktoren in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 von TEUR 45.548 in den ersten sechs Monaten des Vorjahres um TEUR 2.229 oder 4,9% auf TEUR 43.319.

### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Die Nettomieteinnahmen verringerten sich von TEUR 93.249 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 4.289 oder 4,8% auf TEUR 88.960 im Geschäftsjahr 2014. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Immobilien durch Veräußerung sowie einen höheren Leerstand.

### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Die Nettomieteinnahmen erhöhten sich von TEUR 90.110 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 3.139 oder 3,5% auf TEUR 93.249 im Geschäftsjahr 2013. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem oben beschriebenen Anstieg der Umsatzerlöse im gleichen Zeitraum um 2,9%.

### **Verwaltungsaufwand**

Der Verwaltungsaufwand enthält Verwaltungsaufwendungen, die nicht direkt den Objekten zugeordnet werden und keine Personalaufwendungen darstellen.

### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich von TEUR 2.566 in der Vergleichsperiode um TEUR 402 oder 15,7% auf TEUR 2.968 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Der Anstieg resultiert insbesondere aus einem in 2015 durchgeführten Beratungsprojekt.

### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Der Verwaltungsaufwand verminderte sich von TEUR 5.325 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 570 oder 10,7% auf TEUR 4.755 im Geschäftsjahr 2014. Der Rückgang resultiert insbesondere aus geringeren Rechtsberatungs- und sonstigen Verwaltungsaufwendungen.

	1. Jan. -31. Dez. 2014	1. Jan. -31. Dez. 2013	Veränderung 2014-2013
	in TEUR	in TEUR	in %
	(geprüft)	(geprüft)	(ungeprüft)
Anwalts- und Beratungshonorar	1.383	1.320	4,8
Kommunikation und Marketing	550	532	3,4
Abschreibungen	420	549	-23,5
Aufwendungen für IT-Leistungen	433	420	3,1
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen)	335	335	0,0
Reisekosten	319	397	-19,6
Vergütung des Aufsichtsrats	305	305	0,0
Leasingraten und Mieten	181	190	-4,7
Bürokosten	144	143	0,7
Versicherungsaufwendungen	100	41	143,9
Schulungen und Workshops	85	136	-37,5
Personalbeschaffungskosten	60	62	-3,2
Sonstige	440	894	-50,8
Gesamt	4.755	5.325	-10,7

### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Der Verwaltungsaufwand verminderte sich von TEUR 5.722 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 397 oder 6,9% auf TEUR 5.325 im Geschäftsjahr 2013. Der Rückgang der Verwaltungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus einer Verminderung der Anwalts- und Beratungshonorare von TEUR 1.754 um TEUR 434 oder 24,7% auf TEUR 1.320.

	1. Jan. -31. Dez. 2013	1. Jan. -31. Dez. 2012	Veränderung 2013-2012
	in TEUR	in TEUR	in %
	(geprüft)	(geprüft)	(ungeprüft)
Anwalts- und Beratungshonorar	1.320	1.754	-24,7
Abschreibungen	549	471	16,6
Kommunikation und Marketing	532	607	-12,4
Aufwendungen für IT-Leistungen	420	377	11,4
Reisekosten	397	318	24,8
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	335	330	1,5
Vergütung des Aufsichtsrats	305	302	1,0
Leasingraten und Mieten	190	158	20,3
Bürokosten	143	128	11,7
Schulungen und Workshops	136	116	17,2
Personalbeschaffungskosten	62	110	-43,6
Versicherungsaufwendungen	41	179	-77,1
Sonstige	894	872	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>5.325</b>	<b>5.722</b>	<b>-6,9</b>

### ***Personalaufwand***

Die Personalaufwendungen enthalten neben Löhnen und Gehältern sowie den zugehörigen Sozialversicherungsbeiträgen vornehmlich Boni, sowie Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungen. Ferner sind Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit des Vorstands sowie übrige personalbezogene Kosten enthalten.

### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Der Personalaufwand erhöhte sich von TEUR 3.748 in der Vergleichsperiode um TEUR 2.177 oder 58,1% auf TEUR 5.925 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Vergütung mit virtuellen Aktien, die sich vom Saldo des Vorquartals von TEUR 651 um TEUR 2.159 oder 331,6% auf TEUR 2.810 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015.

	1. Jan. -30. Juni 2015	1. Jan. -30. Juni 2014	Veränderung 2015-2014
	in TEUR	in TEUR	in %
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)
Löhne und Gehälter	1.985	1.966	1,0
Sozialversicherungsbeiträge	355	336	5,7
Boni	623	624	-0,2
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.810	651	331,6
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	<i>2.364</i>	<i>264</i>	<i>795,5</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	<i>446</i>	<i>387</i>	<i>15,2</i>
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	100	105	-4,8
Sonstige	51	65	-20,0
<b>Gesamt</b>	<b>5.925</b>	<b>3.748</b>	<b>58,1</b>

### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Der Personalaufwand blieb mit einem leichten Anstieg von TEUR 7.790 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 17 oder 0,2% auf TEUR 7.807 im Geschäftsjahr 2014 nahezu stabil. Dies entspricht dem Anstieg der

durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter von 61 im Geschäftsjahr 2013 um einen auf 62 Mitarbeiter im Geschäftsjahr 2014.

	1. Jan. -31. Dez.	1. Jan. -31. Dez.	Veränderung
	2014	2013	2014-2013
	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in % (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	4.150	3.919	5,9
Sozialversicherungsbeiträge	623	580	7,4
Boni	1.260	1.256	0,3
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.410	1.711	-17,6
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	749	1.046	-28,4
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	661	665	-0,6
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	209	202	3,5
Sonstige	155	122	27,0
<b>Gesamt</b>	<b>7.807</b>	<b>7.790</b>	<b>0,2</b>

### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Der Personalaufwand erhöhte sich von TEUR 6.849 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 941 oder 13,7% auf TEUR 7.790 im Geschäftsjahr 2013. Neben einer im Vergleich zu Vorjahreszeitraum größeren Anzahl beschäftigter Mitarbeiter trug der Anstieg der aktienbasierten Vergütung aufgrund der positiven Aktienkursentwicklung maßgeblich zu dieser Entwicklung bei.

Die durchschnittliche Anzahl der im Jahr 2013 beschäftigten Mitarbeiter erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2012 von 55 um sechs auf 61 Mitarbeiter.

	1. Jan. -31. Dez.	1. Jan. -31. Dez.	Veränderung
	2013	2012	2013-2012
	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in % (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	3.919	3.625	8,1
Sozialversicherungsbeiträge	580	524	10,7
Boni	1.256	1.228	2,3
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.711	1.174	45,7
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	1.046	564	85,5
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	665	610	9,0
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	202	186	8,6
Sonstige	122	112	8,9
<b>Gesamt</b>	<b>7.790</b>	<b>6.849</b>	<b>13,7</b>

### ***Sonstige betriebliche Erträge***

Unter die sonstigen betrieblichen Erträge fallen Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien, Kapitalüberlassungskosten, Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen, Erträge aus Objektverwaltungsleistungen, Erträge aus KFZ-Nutzungsüberlassungen, Erstattungen von GrESt, Erfolgsvergütung, Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten, Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen sowie übrige sonstige Erträge. Die Erfassung von sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Leistungen erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse geliefert worden sind und somit der Gefahrenübergang stattgefunden hat.

Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich von TEUR 2.267 in der Vergleichsperiode um TEUR 601 oder 26,5% auf TEUR 1.666 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Der Saldo der Vorjahresquartale wurde wesentlich durch eine Kompensationszahlung im Zusammenhang mit dem Auslaufen eines Mietvertrags positiv beeinflusst. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 hat alstria Abstandszahlungen in geringerem Umfang erhalten.

Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von TEUR 3.932 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 2.209 oder 56,2% auf TEUR 6.141 im Geschäftsjahr 2014. Der Anstieg resultiert vornehmlich aus gestiegenen Ausgleichszahlungen und anderen Weiterbelastungen. Diese beziehen sich auf Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen, sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch die alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet haben.

	1. Jan. -31. Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	Veränderung 2014-2013 in % (ungeprüft)
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	3.622	1.926	88,1
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	570	946	-39,7
Kapitalüberlassungskosten	491	0	-
Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	459	88	421,6
Objektwartungsleistungen	179	186	-3,8
KFZ-Nutzungsüberlassung	95	64	48,4
Erstattung von Grunderwerbsteuer	0	429	-100,0
Erfolgsvergütung	0	0	0,0
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	0	0	0,0
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	0	0	0,0
Übrige sonstige	725	293	147,4
<b>Gesamt</b>	<b>6.141</b>	<b>3.932</b>	<b>56,2</b>

### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich von TEUR 3.160 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 772 oder 24,4% auf TEUR 3.932 im Geschäftsjahr 2013. Die Erfolgsvergütung steht im Zusammenhang mit der Vermittlung einer Grundstückstransaktion.

Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten betreffen von Mietern erhaltene Vergütungen, die in Einzelfällen für Umbaumaßnahmen an dem vermieteten Objekt weiterbelastet werden und daher von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher Höhe anfallen können.

	1. Jan. -31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)	Veränderung 2013-2012 in % (ungeprüft)
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	1.926	1.130	70,4
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	946	0	-
Erstattung von Grunderwerbsteuer	429	0	-
Objektwartungsleistungen	186	110	69,1
Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	88	387	-77,3
KFZ-Nutzungsüberlassung	64	52	23,1
Erfolgsvergütung	0	579	-100,0
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	0	326	-100,0
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	0	80	-100,0
Übrige sonstige	293	496	-40,9
<b>Gesamt</b>	<b>3.932</b>	<b>3.160</b>	<b>24,4</b>

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Unter die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen Rechts- und Beratungskosten, Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Spenden und Beiträge, Zuführungen für Rückstellungen für Mietgarantien sowie übrige Aufwendungen. Betriebliche Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Leistung oder zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von TEUR 260 in der Vergleichsperiode um TEUR 3.595 oder 1.382,7% auf TEUR 3.855 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Im Zusammenhang mit einem Übernahmeangebot für eine andere börsennotierte Gesellschaft ergaben sich im Berichtszeitraum erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen von TEUR 3.203.

### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von TEUR 111 in der Vergleichsperiode um TEUR 854 oder 769,4% auf TEUR 965 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2014. Der Anstieg resultiert insbesondere aus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 303, die für ein außerordentliches Strategieprojekt im Rahmen der Konzernentwicklung aufgewendet wurden sowie aus Zuführungen für Rückstellung aus Rechtsstreitigkeiten in Höhe von TEUR 274.

	1. Jan. -31. Dez. 2014	1. Jan. -31. Dez. 2013	Veränderung 2014-2013
	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in % (ungeprüft)
Rechts- und Beratungskosten	577	0	-
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114	40	185,0
Spenden und Beiträge	12	68	82,4
Zuführungen für Rückstellungen für Mietgarantien	0	0	1,0
Übrige	262	3	8633,3
<b>Gesamt</b>	<b>965</b>	<b>111</b>	<b>769,4</b>

### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2013 verminderten sich um TEUR 925 im Vergleich zum Jahr 2012.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von TEUR 1.036 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 925 oder 89,3% auf TEUR 111 im Geschäftsjahr 2013. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien, die die Aufwendungen des Vorjahres noch mit TEUR 895 belastet haben.

	1. Jan. -31. Dez. 2013	1. Jan. -31. Dez. 2012	Veränderung 2013-2012
	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in % (ungeprüft)
Spenden und Beiträge	68	76	-10,5
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40	64	-37,5
Zuführungen für Rückstellungen für Mietgarantien	0	895	-100,0
Übrige	3	1	200,0
<b>Gesamt</b>	<b>111</b>	<b>1.036</b>	<b>-89,3</b>

### ***Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert***

### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert erhöhte sich von TEUR 0 in der Vergleichsperiode auf TEUR 120 in den ersten sechs Monaten des

Geschäftsjahres 2015. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch externe Gutachter, spiegeln die Marktbedingungen zum Ende der Berichtsperiode wieder.

Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und zum 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert erhöhte sich von TEUR 27 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 797 oder 2.951,9% auf TEUR 824 im Geschäftsjahr 2014. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch externe Gutachter, spiegeln die Marktbedingungen zum Ende der Berichtsperiode wider.

Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert verbesserte sich von TEUR -1.876 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 1.903 oder 101,4% auf TEUR 27 im Geschäftsjahr 2013. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte durch externe Gutachter, spiegeln die Marktbedingungen zum Ende der Berichtsperiode wider.

**Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

Das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergibt sich aus der Differenz zwischen den sich aus der Veräußerung ergebenden Erträgen und dem Buchwert der veräußerten Immobilie. Zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien siehe auch Abschnitt "Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria – Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" des Prospekts.

Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verbesserte sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Vorjahres von TEUR 179 auf TEUR 1.674. Die Erlöse resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung eines Objekts in München.

Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhte sich von TEUR 1.398 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 3.168 oder 226,6% auf TEUR 4.566 im Geschäftsjahr 2014, im Wesentlichen aufgrund einer größeren Anzahl an veräußerten Objekten. Den wesentlichen Ergebnistreiber stellte die Veräußerung des Objekts "Englische Planke" in Hamburg dar.

	1. Jan. -31. Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	Veränderung 2014-2013 in % (ungeprüft)
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	71.650	54.418	31,7
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-67.084	-53.020	26,5
<b>Gesamt</b>	<b>4.566</b>	<b>1.398</b>	<b>226,6</b>

Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhte sich von TEUR 369 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 1.029 oder 278,9% auf TEUR 1.398 im Geschäftsjahr 2013. Im Geschäftsjahr 2013 resultierten die Nettoerträge aus der Veräußerung von 10 Objekten, während in der Vorperiode lediglich 4 Objekte veräußert wurden.



	1. Jan. -31. Dez. 2013	1. Jan. -31. Dez. 2012	Veränderung 2013-2012
	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in % (ungeprüft)
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54.418	8.189	564,5
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-53.020	-8.080	556,2
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	260	-100,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.398</b>	<b>369</b>	<b>278,9</b>

### ***Nettobetriebsergebnis***

Das Nettobetriebsergebnis ergibt sich aus den Nettomieteinnahmen abzüglich des Verwaltungsaufwands, des Personalaufwands, der sonstigen betrieblichen Erträge, der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, des Nettoergebnisses aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert sowie dem Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

#### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Das Nettobetriebsergebnis verminderte sich aufgrund der vorgenannten Faktoren von TEUR 41.420 in der Vergleichsperiode um TEUR 7.390 oder 17,8% auf TEUR 34.030 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Der Rückgang resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 3.595 sowie des Personalaufwands um TEUR 2.177 und der Verminderung der Nettomieteinnahmen um TEUR 2.229. Der Effekt wurde durch den Anstieg des Nettoergebnisses aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nur teilweise kompensiert.

#### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Das Nettobetriebsergebnis erhöhte sich von TEUR 85.380 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 1.584 oder 1,9% auf TEUR 86.964 im Geschäftsjahr 2014. Geringere Nettomieteinnahmen wurden vor allem durch die Realisierung von Veräußerungsgewinnen überkompensiert.

#### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Das Nettobetriebsergebnis erhöhte sich von TEUR 78.156 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 7.224 oder 9,2% auf TEUR 85.380 im Geschäftsjahr 2013. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus um TEUR 3.139 oder 3,5% gestiegenen Nettomieteinnahmen. Daneben trugen vornehmlich die Verbesserung des Nettoergebnisses aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert um TEUR 1.903 oder 101,4% gegenüber dem Vorjahr sowie der Anstieg des Nettoergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 1.029 oder 278,9% gegenüber dem Vorjahr zur Entwicklung bei.

### ***Nettofinanzergebnis***

Das Nettofinanzergebnis entspricht dem Saldo aus Finanzaufwand, Zinserträgen und sonstigem Finanzergebnis. Zu den Finanzaufwendungen gehören die Zinsaufwendungen aus Darlehen, das Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten sowie der Zinsaufwand aus der Wandelanleihe.

#### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich von TEUR -17.763 in der Vergleichsperiode um TEUR 1.665 oder 9,4% auf TEUR -16.098 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Die Verbesserung basiert im Wesentlichen auf einer geringeren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme und dem weiter rückläufigen Zinsniveau gegenüber dem ersten Halbjahr 2014.

	1. Jan. –	1. Jan. –	Veränderungen
	30. Juni 2015	30. Juni 2014	1.HJ 2015-1.HJ
	in TEUR	in TEUR	2014
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	In % (ungeprüft)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-4.183	-5.294	-21,0
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-4.178	-4.717	-11,4
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-5.632	-5.299	6,3
Zinsaufwand aus Wandelanleihe	-2.127	-2.424	-12,3
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-16.120</b>	<b>-17.734</b>	<b>-9,1</b>
Zinserträge	43	73	-41,1
Sonstiges Finanzergebnis	-21	-102	-79,4
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-16.098</b>	<b>-17.763</b>	<b>-9,4</b>

### *Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre*

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich von TEUR -39.116 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 3.787 oder 9,7% auf TEUR -35.329 im Geschäftsjahr 2014. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der Zinsaufwendungen aus dem Konsortialdarlehen von TEUR -13.471 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 3.521 oder 26,1% auf TEUR -9.950 im Geschäftsjahr 2014. Diese Entwicklung beruht im Wesentlichen auf einem im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren durchschnittlichen Darlehenszinssatz. Überdies war die durchschnittliche Darlehensinanspruchnahme im Geschäftsjahr 2014 geringer als im Vorjahr. Ferner verbesserte sich das Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten von TEUR -13.406 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 2.568 oder 19,2% auf TEUR -10.838 im Geschäftsjahr 2014.

	1. Jan. -31. Dez.	1. Jan. -31. Dez.	Veränderung
	2014 in TEUR	2013 In TEUR	2014-2013 in %
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten</b>	<b>113</b>	<b>317</b>	<b>-64,4</b>
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-9.950	-13.471	-26,1
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.172	-9.036	1,5
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-10.838	-13.406	-19,2
Zinsaufwand aus Wandelanleihe	-4.871	-2.697	80,6
Andere Zinsaufwendungen	0	-119	-100,0
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-34.831</b>	<b>-38.729</b>	<b>-10,1</b>
Agency fee	-300	0	-
Bereitstellungszinsen	-22	-20	10,0
Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Leasingverbindlichkeiten	0	-413	-100,0
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-289	-271	6,6
<b>Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-611</b>	<b>-704</b>	<b>-13</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-35.329</b>	<b>-39.116</b>	<b>-9,7</b>

### *Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre*

Das Nettofinanzergebnis verringerte sich von TEUR -36.085 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 3.031 oder 8,4% auf TEUR -39.116 im Geschäftsjahr 2013. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Finanzaufwands um TEUR 2.122 oder 5,8% gegenüber dem Vorjahr, der vornehmlich im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2013 aufgenommenen Wandelanleihe steht. Daneben erhöhten sich die sonstigen Aufwendungen aus Finanzinstrumenten um TEUR 569 oder 421%, vornehmlich aufgrund von Barwertanpassungen im Zusammenhang mit der Abzinsung von Leasingverbindlichkeiten. Schließlich

gingen die Erlöse aus Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 340 oder 51,8% gegenüber dem Vorjahr zurück.

	1. Jan. -31. Dez. 2013 in TEUR	1. Jan. -31. Dez. 2012 in TEUR	Veränderung 2013-2012 in %
Erlöse aus Finanzinstrumenten	317	657	-51,8
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-13.471	-14.383	-6,3
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.036	-9.385	-3,7
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-13.406	-12.589	6,5
Zinsaufwand aus Wandelanleihe	-2.697	0	-
Andere Zinsaufwendungen	-119	-250	-52,4
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-38.729</b>	<b>-36.607</b>	<b>5,8</b>
Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Leasingverbindlichkeiten	-413	0	-
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-271	-117	131,6
Bereitstellungszinsen	-20	-18	11,1
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-704	-135	421
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-39.116</b>	<b>-36.085</b>	<b>8,4</b>

### ***Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen***

Der Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich aus der Konsolidierung nach der Equity Methode.

#### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Der Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen verminderte sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres von TEUR 482 um 109,3% auf TEUR -45. Die Minderung resultiert aus dem Rückgang der Periodenergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen von zusammen TEUR 889 für das erste Halbjahr 2014 um TEUR 979 oder 110,1% auf TEUR -90 im ersten Halbjahr 2015.

#### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Der Anteil erhöhte sich zum Geschäftsjahr 2014 im Vergleich zu 2013 um TEUR 12.525 oder 4.587,9% auf TEUR 12.798. Der Anstieg basiert im Wesentlichen auf der Aufwertung der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg. Durch den Abschluss der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und den Einzug der ersten neuen Mieter konnte ein entsprechender Wertzuwachs realisiert werden.

#### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Der Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen stieg zum Geschäftsjahr 2013 von TEUR -734 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 1.007 oder 137,2% auf TEUR 273. Die Verbesserung basiert im Wesentlichen auf einer Werterhöhung des von der Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG gehaltenen Objekts, der den Ansatz der Beteiligung um TEUR 1.199 gegenüber dem Vorjahr steigerte. Demgegenüber verminderte sich der Ansatz der Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG um TEUR 192.

### ***Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert***

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, wendet alstria für alle designierten Sicherungsinstrumente *Hedge-Accounting* an. Dies ermöglicht alstria, den Gewinn oder Verlust aus dem effektiven Anteil eines designierten Derivats erfolgsneutral in der "Rücklage für *Cashflow-Hedging*" im Eigenkapital zu zeigen. Im Rahmen der konzernweiten Finanzierungsstrategie zur Absicherung von variablen Zinsen wurden im Jahr 2014 neue derivative Finanzinstrumente erworben.

Zum Bilanzstichtag waren alle variabel verzinsten Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns alstria durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Der Nettoverlust aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert verminderte sich von TEUR 17.572 in der Vergleichsperiode um TEUR 14.753 oder 84,0% auf TEUR 2.819 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Ein Bewertungsverlust entfällt mit TEUR 9.349 auf das in der begebenen Wandelanleihe eingebettete Derivat. Ursächlich hierfür ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria, die den Marktwert der potentiellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe erhöht. Dies kommt in dem negativen Marktwert des eingebetteten Derivats zum Ausdruck. Aufgrund der im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 leicht erhöhten Zinsstrukturkurve ergaben sich aus den Zinssicherungsinstrumenten hingegen Bewertungsgewinne, so dass sich per Saldo ein Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR -2.819 ergibt.

Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Der Nettoverlust aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert erhöhte sich von TEUR 7.554 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 19.907 oder 263,5% auf TEUR 27.461 im Geschäftsjahr 2014. Die Wertänderung betrifft in Höhe von TEUR -23.309 Zinsderivate sowie in Höhe von TEUR -4.152 ein in die im Geschäftsjahr 2013 aufgenommene Wandelanleihe eingebettetes Derivat.

Die Wertänderung der Zinsderivate in Höhe von TEUR -23.309 wurde in Höhe von TEUR -19.174 von der Entwicklung der Zinsstrukturkurve des Geschäftsjahres, insbesondere in Bezug auf den im Vorjahr aufgenommenen *Forward-Cap*, bestimmt. Weitere TEUR -4.135 ergaben sich daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht länger bestehen. Die Wertänderung des in die im Geschäftsjahr 2013 aufgenommene Wandelanleihe eingebetteten Derivats von TEUR -4.152 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Aktienkurses der Gesellschaft.

	1. Jan. -31. Dez. 2014	1. Jan. -31. Dez. 2013	Veränderung 2014-2013
	in TEUR	in TEUR	in %
	(geprüft)	(geprüft)	(ungeprüft)
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-4.135	-2.988	-38,4
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-18.146	-7.798	-132,7
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivaten	-5.180	3.232	260,3
<b>Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>-27.461</b>	<b>-7.554</b>	<b>-263,5</b>

Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Der Nettoverlust aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert erhöhte sich von TEUR 1.380 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 6.174 oder 447,4% auf TEUR 7.554 im Geschäftsjahr 2013. Die Wertänderung betrifft mit einem Ertrag in Höhe von TEUR 3.232 ein in die im Geschäftsjahr 2013 aufgenommene Wandelanleihe eingebettetes Derivat sowie mit einem Verlust in Höhe von TEUR 10.786 Zinsderivate.

Verluste von TEUR 7.798 betrafen die Abwertung von Derivaten, die nicht in einer *Cashflow-Hedge*-Sicherungsbeziehung stehen. Verluste von TEUR 2.988 ergaben sich ferner aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer *Cashflow-Hedge*-Sicherungsbeziehung, die aufgrund von vorzeitigen Beendigungen

von Sicherungsbeziehungen nicht länger bestehen. Die Wertänderung des in die im Geschäftsjahr 2013 aufgenommene Wandelanleihe eingebetteten Derivats von TEUR 3.232 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Aktienkurses der Gesellschaft.

	1. Jan. -31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)	Veränderung 2013-2012 in % (ungeprüft)
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-2.988	-986	203,0
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-7.798	-1.069	629,5
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivaten	3.232	675	378,8
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-7.554	-1.380	447,4

### ***Ergebnis vor Ertragsteuern***

Das Ergebnis vor Ertragsteuern resultiert aus dem Nettobetriebsergebnis abzüglich des Nettofinanzergebnisses, des Anteils am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen, sowie des Nettoergebnisses aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten.

#### *Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume*

Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich von TEUR 6.567 in den ersten sechs Monaten des Vorjahres um TEUR 8.501 oder 129,5% auf TEUR 15.068 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf geringeren Abwertungen der Finanzderivate, die zum einen auf die positive Kursentwicklung der alstria-Aktie und zum anderen auf die aktuelle Zinsentwicklung zurückzuführen sind. Gegenteilig wirkten sich geringere Umsatzerlöse, höhere Verwaltungs- und Personalaufwendungen sowie ein geringeres sonstiges betriebliches Ergebnis aus.

#### *Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre*

Das Ergebnis vor Ertragsteuern verringerte sich von TEUR 38.983 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 2.011 oder 5,2% auf TEUR 36.972 im Geschäftsjahr 2014. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des Nettoverlusts aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert um TEUR 19.907 oder 447,4% gegenüber dem Vorjahr. Der Effekt wurde teilweise kompensiert durch die Verbesserung des Anteils am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen um TEUR 12.525 oder 4.587,9% im Vergleich zum Vorjahr, der Verbesserung des Nettofinanzergebnisses um TEUR 3.787 oder 9,7% gegenüber dem Vorjahr, sowie dem Anstieg des Nettobetriebsergebnisses um TEUR 1.584 oder 1,9% gegenüber dem Vorjahr.

#### *Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre*

Das Ergebnis vor Ertragsteuern verringerte sich von TEUR 39.957 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 974 oder 2,4% auf TEUR 38.983 im Geschäftsjahr 2013. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.174 oder 447,4% gesunkenen Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie dem gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.031 oder 8,4% verminderten Nettofinanzergebnis. Dies wird durch den Anstieg des Nettobetriebsergebnisses gegenüber dem Vorjahr von TEUR 7.224 oder 9,2% sowie dem Anstieg des Anteils am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen von TEUR 1.007 oder 137,2% teilweise kompensiert.

### ***Ertragsteuern***

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status erfolgte die endgültige Steuerveranlagung der alstria office REIT-AG letztmals auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Umwandlung in einen REIT. Seit dem 1. Januar 2007 ist

die alstria office REIT-AG damit von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 sowie in den ersten sechs Monaten 2015 ergaben sich aufgrund der REIT-Steuerbefreiung keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzernabschluss oder das Eigenkapital.

#### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Die Ertragsteuern erhöhten sich in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015 im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Vorjahres leicht von TEUR 7 um TEUR 1 oder 14,3% auf TEUR 8.

#### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Die Ertragsteuern verringerten sich von TEUR 38 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 19 oder 50% auf TEUR 19 im Geschäftsjahr 2014. Die Steuerzahlungsverpflichtungen entstanden auf Konzernebene für eine Tochtergesellschaft, die als REIT-Dienstleistungsgesellschaft tätig ist.

#### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Die Ertragsteuern verringerten sich von TEUR 46 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 8 oder 17,4% auf TEUR 38 im Geschäftsjahr 2013. Der Rückgang resultiert aus einem geringeren Jahresergebnis einer REIT-Dienstleistungsgesellschaft.

### **Periodenergebnis**

#### Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume

Das Periodenergebnis erhöhte sich aufgrund der vorgenannten Faktoren von TEUR 6.560 im ersten Halbjahr des Vorjahres um TEUR 8.500 oder 129,6% auf TEUR 15.060 in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2015.

#### Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre

Das Konzernergebnis verringerten sich aufgrund der vorgenannten Faktoren von TEUR 38.945 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 1.992 oder 5,1% auf TEUR 36.953 im Geschäftsjahr 2014. Zusammengefasst konnten geringere Nettomieteinnahmen durch ein verbessertes sonstiges Betriebsergebnis sowie geringere Finanzierungskosten kompensiert werden. Das negative Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten konnte nicht vollständig durch das Bewertungsergebnis der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien und der Beteiligungen ausgeglichen werden.

#### Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre

Das Konzernergebnis verringerte sich von TEUR 39.911 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 966 oder 2,4% auf TEUR 38.945 im Geschäftsjahr 2013. Der Grund für die Veränderung beruhte im Wesentlichen auf den höheren Finanzierungskosten sowie dem niedrigeren Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten, die nur teilweise durch die positive Entwicklung der Umsatzerlöse, des Bewertungsergebnisses der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie des Nettoergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien kompensiert werden konnten.

## Ausgewählte Bilanzpositionen, Kapitalressourcen und außerbilanzielle Eventualverbindlichkeiten

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

#### Allgemein

Der Posten, welcher alle von der Gesellschaft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfasst, setzte sich zum 30. Juni 2015, zum 31. Dezember 2014, zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahr jeweils wie folgt zusammen:

	1. Jan. -30. Juni 2015 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
Beizulegende Zeitwerte				
Zum 1. Januar	1.645.840	1.632.362	1.622.988	1.528.589
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	42.390	36.865	101.844
Aufwand für Investitionen	11.216	33.234	14.483	12.867
Abgänge	-1.000	-62.970	-42.000	-8.080
Umklassifizierungen	-41.325	0	0	-10.356
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120	824	27	-1.876
Zum Ende der jeweiligen Berichtsperiode	1.614.851	1.645.840	1.632.362	1.622.988
Anzahl der Immobilien	74	74	76	84
Vermietbare Fläche (in tausend m <sup>2</sup> )	873	875	894	929
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	12,4	12,6	9,1	11,4
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,6	6,8	6,8	7,1

Die beizulegenden Werte der von der Gesellschaft als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien für die Bilanzstichtage des zweiten Quartals 2015 sowie der Geschäftsjahre 2014, 2013 und 2012, wurden von Colliers International, im Rahmen externer Gutachten erhoben.

#### Vergleich der Bilanzstichtage 30. Juni 2015 und 31. Dezember 2014

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag des ersten Halbjahres TEUR 1.614.851. Der beizulegende Zeitwert von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.000 bezieht sich auf ungenutzte Grundstücksteile eines Grundstücks in Ditzingen, für die der Kaufvertrag im ersten Quartal 2015 unterzeichnet wurde. Der Nutzen- und Lastenübergang erfolgte im zweiten Quartal 2015.

Im zweiten Quartal des Jahres unterschrieb die alstria office REIT-AG notarielle Kaufverträge zur Veräußerung von zwei Grundstücken. Beide Grundstücke sind zum 30. Juni 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen.

#### Vergleich der Bilanzstichtage 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2014 TEUR 1.645.840, dies stellt einen Anstieg von TEUR 13.478 oder 0,8% im Vergleich zu TEUR 1.632.362 am Anfang des Geschäftsjahres dar. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf den Erwerb von zwei Gebäuden sowie der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen auf der einen Seite und aus dem Verkauf von fünf Gebäuden auf der anderen Seite zurückzuführen. Das Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung betrug TEUR 824 im Vergleich zu TEUR 27 in 2013.

Vergleich der Bilanzstichtage 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2013 TEUR 1.632.362, dies stellt einen Anstieg von TEUR 9.375 oder 0,6% im Vergleich zu TEUR 1.622.987 am Anfang des Geschäftsjahres dar. Der leichte Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist das Resultat aus dem Erwerb von zwei Gebäuden und einem Grundstück sowie der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen auf der einen Seite und aus dem Verkauf von acht Gebäuden auf der anderen Seite. Das Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung betrug TEUR 27 im Vergleich zu TEUR -1.876 in 2012.

**Finanzverbindlichkeiten**

Die nachstehende Übersicht gibt eine Aufstellung über die Finanzverbindlichkeiten zu den Bilanzstichtagen des zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmontatszeitraum sowie der Geschäftsjahre 2014, 2013 sowie 2012.

Der kurzfristige Anteil der Finanzverbindlichkeiten betrifft Tilgungen, geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für ausstehende Darlehen. Der variable Darlehenszins ist vierteljährlich zahlbar, wobei die Standardprämie und die Fremdkapitalkosten für den Markt auf die entsprechende EURIBOR-Rate aufgeschlagen werden. Aufgrund der variablen Verzinsung ergeben sich abgesehen von den Transaktionskosten keine wesentlichen Differenzen zwischen Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten lassen sich aufteilen in Konsortialdarlehen, sonstige Darlehen und die Wandelanleihe.

Vergleich der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2015 mit den entsprechenden Positionen zum 31. Dezember 2014

Die zum 30. Juni 2015 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 30.06.2015
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	497.824	0	22	22	497.846
Sonstige Darlehen	296.865	2.884	107	2.991	299.856
Wandelanleihe	79.200	0	0	0	79.200
<b>Gesamt</b>	<b>873.889</b>	<b>2.884</b>	<b>128</b>	<b>3.013</b>	<b>876.902</b>

In TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2014
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	497.516	0	0	0	497.516
Sonstige Darlehen	307.114	5.923	1.779	7.702	314.816
Wandelanleihe	69.395	0	0	0	69.395
<b>Gesamt</b>	<b>874.025</b>	<b>5.923</b>	<b>1.779</b>	<b>7.702</b>	<b>881.727</b>

Mit Stand vom 30. Juni 2015 betrug der Rückzahlungsbetrag der verzinslichen Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 890.394 (31. Dezember 2014: TEUR 895.086). Zur Zusammensetzung der Nominalbeträge siehe die Tabelle am Ende dieses Abschnitts. Der niedrigere Buchwert von TEUR 876.902 (TEUR 873.889 langfristiger und TEUR 3.013 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilter Transaktionskosten bei



Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position "kurzfristige Darlehen" ausgewiesen.

Das Emissionsvolumen einer Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist zum Bilanzstichtag infolge der Ausübung des Wandlungsrechtes für nominal TEUR 200 noch mit TEUR 79.200 in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt.

Zum 30. Juni 2015 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt. Weitere Einzelheiten zum Finanzmanagement finden sich im Geschäftsbericht 2014.

Vergleich der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2014 mit den entsprechenden Positionen zum 31. Dezember 2013

Die nachstehende Übersicht enthält eine Aufstellung über die langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2014 und zum 31. Dezember 2013.

In TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2014
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	497.516	0	0	0	497.516
Sonstige Darlehen	307.114	5.923	1.779	7.702	314.816
Wandelanleihe	69.395	0	0	0	69.395
<b>Gesamt</b>	<b>874.025</b>	<b>5.923</b>	<b>1.779</b>	<b>7.702</b>	<b>881.727</b>

In TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2013
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	534.794	0	29	29	534.823
Sonstige Darlehen	220.984	73.176	582	73.758	294.742
Wandelanleihe	66.708	0	97	97	66.805
<b>Gesamt</b>	<b>822.486</b>	<b>73.176</b>	<b>708</b>	<b>73.886</b>	<b>896.370</b>

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 von TEUR 822.486 um TEUR 51.539 oder 6,3% auf TEUR 874.025 zum Bilanzstichtag 2014. Die Erhöhung ergab sich aus einer Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 173.823. Dem entgegen standen Tilgungen von TEUR 84.975 sowie eine Umklassifizierung von Darlehen als kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 40.399. Aus der Veränderung der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzinsen) ergab sich ein Anstieg um TEUR 3.090.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verminderten sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 von TEUR 73.886 um TEUR 66.184 oder 89,6% auf TEUR 7.702 zum Bilanzstichtag 2014. Neben Beträgen für im Geschäftsjahr 2015 zu leistende Regeltilgungen enthält diese Position eine Sondertilgung, die sich aus der vorzeitigen Ablösung eines Darlehens in Zusammenhang mit dem Verkauf des Objekts Englische Planke ergibt. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert in Höhe von TEUR 40.399 aus der Umklassifizierung von langfristigen Darlehen, der Tilgungen von TEUR 107.653 gegenüber stehen. Aus der Veränderung der Effektivzinsen ergab sich ferner eine Verringerung der kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten um TEUR 1.071.

Mit Stand vom 31. Dezember 2014 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 895.086. Im Vorjahr betrug der Rückzahlungsbetrag TEUR 913.892. Der niedrigere Buchwert von TEUR 881.727 (TEUR 847.025 langfristiger und TEUR 7.702 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position "kurzfristige Darlehen" ausgewiesen.

Am 30. September 2013 erfolgte die Refinanzierung von alstrias Hauptdarlehen durch das Konsortialdarlehen. Ein Konsortium von vier Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 544.100 zur Verfügung. Von diesem Betrag waren TEUR 501.070 zum 31. Dezember 2014 in Anspruch genommen worden, während zum Vorjahresstichtag TEUR 538.963 des vorhergehenden, refinanzierten Konsortialdarlehens in Anspruch genommen worden ist. Der niedrigere Buchwert belief sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 497.516. Für das für das vorhergehende, refinanzierte Konsortialdarlehen belief sich der niedrigere Buchwert zum Vorjahresstichtag auf TEUR 534.794. Die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert ergibt sich aus Darlehensnebenkosten, die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

Zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 10,0710. Im Einklang mit den Bestimmungen und Bedingungen der Wandelanleihe wurde der Wandlungspreis im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 9,8123 angepasst.

Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist in voller Höhe in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt, teilt sich jedoch in einen Darlehensanteil und eine finanzielle Verpflichtung in Form eines eingebetteten Derivates auf. Der Buchwert der Verpflichtung aus der Wandelanleihe liegt daher unter ihrem Nominalwert. Der erstmalige Ansatz dieser beiden Komponenten erfolgte zum beizulegenden Zeitwert, der dem Emissionsvolumen entspricht. Im Rahmen der Aufteilung des Emissionserlöses wurde der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivates ermittelt und der Residualwert vermindert um die Transaktionskosten der Darlehenskomponente zugewiesen. Nachfolgend wird die Darlehenskomponente zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Derivatekomponente wird hingegen an den Folgestichtagen mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei Wandlung in Aktien werden beide Komponenten, die auf die gewandelten Schuldverschreibungen entfallen, ausgebucht und im Eigenkapital erfasst. Die alstria office REIT-AG machte mit dieser Emission von der Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2013 Gebrauch. Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeit ohne Zinsabgrenzung beträgt TEUR 69.395, während sich ihr beizulegender Zeitwert auf TEUR 87.253 beläuft.

TEUR 105.360 der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht Rückgriffs berechtigten Darlehen resultieren aus zwei Festzinsdarlehen, zum Vorjahresstichtag betragen die finanziellen Verbindlichkeiten TEUR 98.130. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 114.060 auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie), der beizulegende Wert zum Vorjahresstichtag betrug TEUR 100.574.

Zum 31. Dezember 2014 wurden die Darlehen und die Wandelanleihe insgesamt um Transaktionskosten i. H. v. TEUR 6.336 reduziert.

Vergleich der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2013 mit den entsprechenden Positionen zum 31. Dezember 2012

Die nachstehende Übersicht enthält eine Aufstellung über die langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012:

In TEUR	Langfristig		Kurzfristig		Gesamt
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Darlehen	Zinsabgrenzung	
					31.12.2013
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	534.794	0	29	29	534.823
Sonstige Darlehen	220.984	73.176	582	73.758	294.742
Wandelanleihe	66.708	0	97	97	66.805
<b>Gesamt</b>	<b>822.486</b>	<b>73.176</b>	<b>708</b>	<b>73.886</b>	<b>896.370</b>
					31.12.2012
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	555.610	5.460	26	5.486	561.096
Sonstige Darlehen	326.495	4.121	379	4.500	330.995
<b>Gesamt</b>	<b>882.105</b>	<b>9.581</b>	<b>405</b>	<b>9.986</b>	<b>892.091</b>

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten sanken im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 von TEUR 882.105 um TEUR 59.619 oder 6,8% auf TEUR 822.486 zum Bilanzstichtag 2013. Diese Entwicklung basiert im Wesentlichen auf der Umklassifizierung von zwei Darlehen, die im Geschäftsjahr 2014 fällig werden, aus den langfristigen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten stiegen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 von TEUR 9.986 um TEUR 63.900 oder 639,9% auf TEUR 73.886 zum Bilanzstichtag 2013. Diese basieren im Wesentlichen auf zwei Darlehen mit einer Restlaufzeit bis zu zwölf Monaten, die damit als kurzfristig klassifiziert werden.

Fälligkeitsprofil

Das Fälligkeitsprofil der langfristigen Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2015 stellt sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahmen zum	Verschuldungsgrad zum	Verschuldungsgrad
		30.06.2015 (in TEUR)	30.06.2015 (in %)	Vereinbarung (in %)
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.070	48,6	70
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	66.846	58,6	75
Darlehen #2	30.09.2019	67.000	44,9	65
Darlehen #3	30.04.2021	60.278	52,4	66
Darlehen #4	28.03.2024	60.000	50,7	75
Darlehen #5	17.12.2018	56.000	46,7	60
<b>Gesamte Darlehen</b>		<b>811.194</b>	<b>49,2</b>	<b>-</b>
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	-	-
<b>Gesamt</b>		<b>890.394</b>	<b>53,5</b>	

## ***Rückstellungen***

### Vergleich der Position zum 30. Juni 2015 mit der Position zum 31. Dezember 2014

Die Rückstellungen erhöhten sich von TEUR 4.089 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 1.530 oder 37,4% auf TEUR 5.619 zum 30. Juni 2014. Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 2.325 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Zum 31. Dezember 2014 bestanden Rückstellungen für die Mietgarantien in gleicher Höhe.

Daneben wurden TEUR 3.218 (31. Dezember 2014: TEUR 1.490) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms (*Long Term Incentive Plan* und *Short Term Incentive Plan*) berücksichtigt.

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung
	(ungeprüft)	(geprüft)	in % (ungeprüft)
Mietgarantien langfristig	2.172	2.277	-4,6
Mietgarantien kurzfristig	153	48	218,8
<b>Mietgarantien</b>	<b>2.325</b>	<b>2.325</b>	<b>0,0</b>
Virtuelle Aktien langfristig	1.814	1.351	34,3
Virtuelle Aktien kurzfristig	1.403	139	909,4
<b>Virtuelle Aktien</b>	<b>3.218</b>	<b>1.490</b>	<b>115,9</b>
Sonstige	76	274	-72,4
<b>Rückstellungen langfristig</b>	<b>3.987</b>	<b>3.628</b>	<b>9,9</b>
<b>Rückstellungen kurzfristig</b>	<b>1.632</b>	<b>461</b>	<b>254,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>5.619</b>	<b>4.089</b>	<b>37,4</b>

### Vergleich der Position zum 31. Dezember 2014 mit der Position zum 31. Dezember 2013

Die Rückstellungen verminderten sich von TEUR 5.259 zum 31. Dezember 2013 um TEUR 1.170 oder 22,1% auf TEUR 4.089 zum 31. Dezember 2014.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 2.325 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Zum 31. Dezember 2013 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 2.862, was einem Rückgang von TEUR 537 entspricht. Der Rückgang bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 571 auf einer modifizierten Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit, die auf neuen Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Inanspruchnahme der Kündigungsoption basiert. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr Rückstellungen in Höhe von TEUR 48 verbraucht. Gegenläufig wirkte sich die Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze mit einem Zugang zu der Rückstellung in Höhe von TEUR 82 aus.

Daneben wurden TEUR 1.490 (31. Dezember 2013: TEUR 2.397) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms (*Long Term Incentive Plan* und *Short Term Incentive Plan*) berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für Aufwendungen gebildet, die sich aus dem Ausgang von zum Bilanzstichtag anhängigen Rechtsstreitigkeiten ergeben könnten. Es bestanden zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten, bei denen die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Verpflichtete in Anspruch genommen werden sollten. Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten waren daher überwiegend für Rechtsanwalts- und Gerichtskosten für die Fälle zu bilden, in denen die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Klägerin auftreten.

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung
	(geprüft)	(geprüft)	in % (ungeprüft)
Mietgarantien langfristig	2.277	2.372	-4,0
Mietgarantien kurzfristig	48	490	-90,2
<b>Mietgarantien</b>	<b>2.325</b>	<b>2.862</b>	<b>-18,8</b>
Virtuelle Aktien langfristig	1.351	872	54,9
Virtuelle Aktien kurzfristig	139	1.525	-90,9
<b>Virtuelle Aktien</b>	<b>1.490</b>	<b>2.397</b>	<b>-37,8</b>
Sonstige	274	0	-
<b>Rückstellungen langfristig</b>	<b>3.628</b>	<b>3.244</b>	<b>11,8</b>
<b>Rückstellungen kurzfristig</b>	<b>461</b>	<b>2.015</b>	<b>-77,1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.089</b>	<b>5.259</b>	<b>-22,1</b>

#### Vergleich der Position zum 31. Dezember 2013 mit der Position zum 31. Dezember 2012

Die Rückstellungen stiegen von TEUR 5.191 zum 31. Dezember 2012 um TEUR 68 oder 1,3% auf TEUR 5.259 zum 31. Dezember 2013.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 2.862 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aus dem gleichen Sachverhalt ergaben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten.

Zum 31. Dezember 2012 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 3.829. Der Rückgang bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 21 auf einer Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze. Die verbleibenden TEUR 946 Verringerung der Rückstellung für Mietgarantien beruht auf einer modifizierten Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit, die auf neuen Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Inanspruchnahme der Kündigungsoption basiert.

Daneben wurden TEUR 2.397 Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms (*Long Term Incentive Plan* und *Short Term Incentive Plan*) berücksichtigt.

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
	(geprüft)	(geprüft)	in % (ungeprüft)
Mietgarantien langfristig	2.372	3.829	-38,1
Mietgarantien kurzfristig	490	0	-
<b>Mietgarantien</b>	<b>2.862</b>	<b>3.829</b>	<b>-25,3</b>
Virtuelle Aktien langfristig	872	1.362	-36,0
Virtuelle Aktien kurzfristig	1.525	0	-
<b>Virtuelle Aktien</b>	<b>2.397</b>	<b>1.362</b>	<b>76,0</b>
Sonstige	0	0	0
Rückstellungen langfristig	3.244	5.191	-37,5
Rückstellungen kurzfristig	2.015	0	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.259</b>	<b>5.191</b>	<b>1,3</b>

## ***Eigenkapital***

### Vergleich der Position zum 30. Juni 2015 mit der Position zum 31. Dezember 2014

	30. Juni	31. Dez.	Veränderung
	2015	2014	2015-2014
	in TEUR	in TEUR	in %
	(geprüft)	(geprüft)	(ungeprüft)
Gezeichnetes Kapital	87.097	79.018	10,2
Kapitalrücklage	742.452	691.693	7,3
Rücklage für Cashflow-Hedging	-1.348	-3.095	-56,4
Gewinnrücklagen	94.037	78.977	19,1
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>922.238</b>	<b>846.593</b>	<b>8,9</b>
Eigenkapitalquote	49,9%	47,8%	

Das Eigenkapital stieg von TEUR 846.593 zum Vorjahresstichtag um TEUR 75.645 oder 8,9% auf TEUR 922.238 zum 30. Juni 2015.

Durch die Ausgabe von 7.901.847 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.901.847. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 in das Handelsregister eingetragen. Im ersten Quartal 2015 erfolgte die Wandlung von zwei Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 200 in alstria-Aktien. Die Wandlung führte zu der Ausgabe von 20.382 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013). Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal 2015 führte zu der Ausgabe von 156.000 neuen Aktien unter Ausnutzung der dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitalia. Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2014 um EUR 8.078.229,00 und belief sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 87.096.716,00 oder 87.096.716 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 13,00 je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 94.822 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.339 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 93.483. Das sich aus der Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe in Aktien ergebende Aufgeld belief sich auf TEUR 243. Es wurde ebenfalls in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Wandlung von 156.000 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 156.

Die Rücklage für *Cashflow-Hedging* enthält den kumulierten effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des *Cashflow-Hedges*. Der effektive Anteil am Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital berücksichtigt, während der ineffektive Anteil unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wird. Beträge, die das Eigenkapital berühren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald die gesicherte Transaktion endgültig aufwands- und ertragswirksam wird, wenn also die abgesicherten Einnahmen oder Ausgaben realisiert werden. Bei der Nettoveränderung in Höhe von TEUR 1.747 handelt es sich um die Umgliederung der kumulierten Abwertungen von derivativen Finanzinstrumenten in einer *Cashflow-Hedge*-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

Vergleich der Position zum 31. Dezember 2014 mit der Position zum 31. Dezember 2013

	31. Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	Veränderung 2014-2013 in % (ungeprüft)
Gezeichnetes Kapital	79.018	78.933	0,1
Kapitalrücklage	691.693	730.486	-5,3
Rücklage für Cashflow-Hedging	-3.095	-7.329	-57,8
Gewinnrücklagen	78.977	42.024	87,9
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>846.593</b>	<b>844.114</b>	<b>0,3</b>
Eigenkapitalquote	47,8%	47,3%	

Das Eigenkapital stieg von TEUR 844.114 zum Vorjahresstichtag um TEUR 2.479 oder 0,3% auf TEUR 846.593 zum 31. Dezember 2014.

Zum 31. Dezember 2013 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 78.933.487 oder 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal 2014 führte zu der Ausgabe von 85.000 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III 2012). Zum 31. Dezember 2014 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG demzufolge auf EUR 79.018.487 oder 79.018.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Kapitalrücklage verminderte sich von TEUR 730.486 zum 31. Dezember 2013 um TEUR 38.793 oder 5,3% auf TEUR 691.693 zum 31. Dezember 2014. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung der Dividende in Höhe von TEUR 39.467. Ein Zugang von TEUR 589 ergab sich demgegenüber aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Die Rücklage für *Cashflow-Hedging* erhöhte sich von TEUR -7.329 zum 31. Dezember 2013 um TEUR 4.234 oder 57,8% auf TEUR -3.095 zum 31. Dezember 2014. Der Anstieg in Höhe von TEUR 4.234 resultiert aus Umgliederungen im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten.

Die Gewinnrücklagen erhöhten sich von TEUR 42.024 zum 31. Dezember 2013 um TEUR 36.953 oder 87,9% auf TEUR 78.977 zum 31. Dezember 2014. Der Anstieg wird vom Konzernjahresergebnis bestimmt.

Vergleich der Position zum 31. Dezember 2013 mit der Position zum 31. Dezember 2012

	31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)	Veränderung 2013-2012 in % (ungeprüft)
Gezeichnetes Kapital	78.933	78.933	0,0
Kapitalrücklage	730.486	769.412	-5,1
Rücklage für Cashflow-Hedging	-7.329	-22.137	-66,9
Gewinnrücklagen	42.024	3.079	1.264,9
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>844.114</b>	<b>829.287</b>	<b>1,8</b>
Eigenkapitalquote	47,3%	46,4%	

Das Eigenkapital stieg von TEUR 829.287 zum Vorjahresstichtag um TEUR 14.827 oder 1,8% auf TEUR 844.114 zum 31. Dezember 2013. Zum 1. Januar 2012 betrug das gezeichnete Kapital EUR 71.703.625. Durch die Ausgabe von 7.170.362 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.170.362. Das gezeichnete Kapital stieg so auf EUR 78.873.987. Diese Kapitalerhöhung wurde am 23. Februar 2012 in das Handelsregister eingetragen. Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal 2012 führte zu der Ausgabe von 59.500 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III). Zum 31. Dezember 2012 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG somit auf EUR 78.933.487 oder 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Zum 31. Dezember 2013 blieb das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG unverändert.

Die Kapitalrücklage verminderte sich von TEUR 769.412 zum 31. Dezember 2012 um TEUR 38.926 oder 5,1% auf TEUR 730.486 zum 31. Dezember 2013. Die neuen durch die Kapitalerhöhung im vorangegangenen Geschäftsjahr entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 8,50 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 53.778 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 52.468. Davon beliefen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 53.778 und die Kosten auf TEUR 1.310. Ein Zugang von TEUR 541 (2012: TEUR 506) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2013 wurden TEUR 39.467 Dividende (EUR 0,50 je Aktie) aus der Kapitalrücklage an die alstria-Aktionäre ausgeschüttet.

Die Rücklage für *Cashflow-Hedging* erhöhte sich von TEUR -22.137 zum 31. Dezember 2012 um TEUR 14.808 oder 66,9% auf TEUR -7.329 zum 31. Dezember 2013. Zu einer Erläuterung dieser Bilanzposition siehe Abschnitt "*Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria – Ausgewählte Bilanzpositionen, Kapitalressourcen und außerbilanzielle Eventualverbindlichkeiten – Eigenkapital – Vergleich der Position zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012*" des Prospekts.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Aufwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 11.820 im Eigenkapital in der Rücklage für *Cashflow-Hedging* erfasst. Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den *Cashflow-Hedges*. Ferner ergaben sich TEUR 2.988 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer *Cashflow-Hedge*-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht mehr länger bestehen.

Die Gewinnrücklagen erhöhte sich von TEUR 3.079 zum 31. Dezember 2012 um TEUR 38.945 oder 1.264,9% auf TEUR 42.024 zum 31. Dezember 2013. Der Anstieg wird vom Konzernjahresergebnis bestimmt.



### ***Außerbilanzielle Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen***

Sonstige finanzielle Verpflichtungen für beauftragte laufende Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich zum 30. Juni 2015 auf 15,1 Millionen, zum 31. Dezember 2014 auf EUR 10,6 Millionen, zum 31. Dezember 2013 auf EUR 16,3 Millionen und zum 31. Dezember 2012 auf EUR 6,5 Millionen.

Gegebene Mietgarantien für veräußerte Objekte beliefen sich zum 30. Juni 2015 auf TEUR 0, zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 0, zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 456 und zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 670.

Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen zum 30. Juni 2015 von TEUR 209, zum 31. Dezember 2014 in Höhe von TEUR 146, zum 31. Dezember 2013 in Höhe von TEUR 292 und zum 31. Dezember 2012 in Höhe von TEUR 248.

Abgesehen von den beschriebenen außerbilanziellen Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen ergeben sich für alstria zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage keine außerbilanziellen Verpflichtungen.

### ***Mitarbeiterbeteiligungsprogramm***

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusrechtszertifikaten an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der alstria-Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenusrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert. Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des aktuellen, in 2012 verabschiedeten Programms können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar. Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre. Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer bevorrechtigten Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaft. Der Ertragsanteil entspricht der Dividende je Aktie für ein Geschäftsjahr der Gesellschaft. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird der Ertragsanteil zeitanteilig reduziert. Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 96.800 Zertifikate, die am 7. Juni 2013 gewährt wurden und 107.250 Zertifikate, die am 22. Mai 2014 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2014 erfüllt. Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen. Die beizulegenden Zeitwerte der inhärenten Optionen zur Wandlung wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von zeitanteiligen *Barrier*-Optionen auf Basis des *Black-Scholes*-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (*Barrier*) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

Die Verbindlichkeiten aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm betragen zum 30. Juni 2015 TEUR 375, zum 31. Dezember 2014 TEUR 424, zum 31. Dezember 2013 TEUR 468 sowie zum 31. Dezember 2012 TEUR 345.

## Konzern-Kapitalflussrechnung

### Allgemein

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe der Berichtsperiode verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus betrieblicher Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Zahlungsmitteläquivalente in der Kapitalflussrechnung beziehen sich auf alle in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel, d.h. Kassenbestände und Bankguthaben.

Die *Cashflows* aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der *Cashflow* aus betrieblicher Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Die folgende Tabelle zeigt die Konzern-Kapitalflussrechnung der alstria für die zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume basierend auf dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der alstria für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum und die zum 31. Dezember 2014, 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre basierend auf den Geprüften Konzernabschlüssen der alstria für die zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre:

	1. Jan. -30. Juni 2015 in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -30. Juni 2014 <sup>1)</sup> in TEUR (ungeprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2014 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2013 in TEUR (geprüft)	1. Jan. -31. Dez. 2012 in TEUR (geprüft)
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>					
Konzernergebnis	15.060	6.559	36.953	38.945	39.911
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	2.698	17.189	13.937	7.254	3.990
Zinserträge	-43	-73	-113	-317	-656
Zinsaufwendungen	16.142	17.836	35.442	39.432	36.741
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8	7	19	38	46
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)	2.676	-464	-731	708	2.530
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.674	-179	-4.566	-1.398	-369
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	198	208	179	549	402
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.786	-1.707	844	-270	-914
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.196	754	1.435	-1.652	-787
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>	<b>32.475</b>	<b>40.130</b>	<b>83.399</b>	<b>83.289</b>	<b>80.894</b>
Erhaltene Zinsen	43	73	113	317	656
Gezahlte Zinsen	-16.584	-15.993	-30.604	-33.454	-35769
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8	-7	-19	-38	-46
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.926</b>	<b>24.202</b>	<b>52.889</b>	<b>50.114</b>	<b>45.735</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>					
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-11.341	-16.536	-75.264	-58.506	-107.125
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.044	9.450	65.467	51.040	11.080
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	-121	-291	-272	-251

Auszahlungen für Investition in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-73	-219	22	-376	-571
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	3	0	1.470	826	25.212
Auszahlungen aus der Kapitalzuführungen in Beteiligungen	0	0	-2.205	-3.370	1.771
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.367</b>	<b>-7.425</b>	<b>-10.801</b>	<b>-10.658</b>	<b>-69.884</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>					
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	102.881	0	170	0	61.066
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	-1.339	0	0	0	-1.310
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	0	42.030	173.823	544.100	42.500
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe	0	79.400	0	79.400	0
Auszahlung der Dividende	-43.470	-39.467	-39.467	-39.467	-34.705
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	0	-2.007	-2.882	-46.512	-10.002
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-4.693	-129.010	-192.629	-606.592	-10.317
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	0	-740	-740	-6.151	-543
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>53.379</b>	<b>-49.624</b>	<b>-61.725</b>	<b>-75.222</b>	<b>46.689</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>					
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	59.939	-33.846	-19.638	-35.766	22.539
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	63.145	82.782	82.782	118.548	96.009
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>123.083</b>	<b>49.936</b>	<b>63.145</b>	<b>82.782</b>	<b>118.548</b>
(davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0 Vj; TEUR 252)	0	251	0	252	252

<sup>1)</sup> Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst.

## ***Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume***

### *Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit*

Der Zahlungsmittelzufluss durch den *Cashflow* aus laufender Geschäftstätigkeit verminderte sich von TEUR 24.202 zum 30. Juni 2014 um TEUR 8.276 oder 34,2% auf TEUR 15.926 zum 30. Juni 2015.

Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 3.595, dem Anstieg der Personalaufwendungen um TEUR 2.177 sowie dem Rückgang der Nettomieteinnahmen um TEUR 2.229. Gegenläufig wirkte sich der Anstieg des Nettoergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.495 sowie die Verbesserung des Nettofinanzergebnisses um TEUR 1.665 aus.

### *Cashflow aus Investitionstätigkeit*

Der Zahlungsmittelabfluss durch den *Cashflow* aus Investitionstätigkeit stieg von TEUR 7.425 zum 30. Juni 2014 um TEUR 1.942 oder 26,2% auf TEUR 9.367 zum 30. Juni 2015.

Einem um TEUR 5.195 geringeren Zahlungsmittelabfluss für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien stand ein um TEUR 7.406 verminderter Zahlungsmittelzufluss aus der der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gegenüber. Die Investitionen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015 betrafen vornehmlich aktivierungsfähige Umbaumaßnahmen und Projektentwicklungen. Der Zahlungsmittelzufluss im ersten Halbjahr 2015 in Höhe von TEUR 2.044 betrifft die Veräußerung eines Grundstücks, sowie die abschließende Kaufpreisrate zu einem im Vorjahr veräußerten Objekt. In der Vergleichsperiode wurde durch die Veräußerung zweier Objekte ein Zahlungsmittelzufluss in Höhe von TEUR 9.450 erzielt.

### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Zahlungsmittelzufluss durch den *Cashflow* aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich von einem Nettozahlungsmittelabfluss von TEUR -49.624 zum 30. Juni 2014 um TEUR 103.003 oder 207,6% auf TEUR 53.379 zum 30. Juni 2015. Einem Zahlungsmittelzufluss von TEUR 102.881 aus Kapitalerhöhungen stand ein Zahlungsmittelabfluss in Höhe von TEUR 43.470 aus der Ausschüttung der Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr gegenüber. Der Zahlungsmittelzufluss aus Kapitalerhöhungen betraf im Wesentlichen die am 26. März 2015 in das Handelsregister eingetragene Ausgabe von 7.901.487 neuen Aktien.

### Finanzmittelfonds am Ende der Periode

Die liquiden Mittel erhöhten sich vom Anfang der Berichtsperiode von TEUR 63.145 um TEUR 59.939 oder 94,9% auf TEUR 123.083. Der Anstieg resultierte ganz vornehmlich aus dem Mittelzufluss der im Berichtsquartal durchgeführten Kapitalerhöhungen von TEUR 102.881 dem im Wesentlichen ein Mittelabfluss von TEUR 43.470 aus der Ausschüttung von Dividenden gegenübersteht. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Nettozahlungsmittelabflüsse von TEUR 9.367, wohingegen aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein positiver *Cashflow* in Höhe von TEUR 15.926 generiert wurde.

### **Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und zum 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre**

#### Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Der Zahlungsmittelzufluss durch den *Cashflow* aus laufender Geschäftstätigkeit stieg von TEUR 50.114 zum 31. Dezember 2013 um TEUR 2.775 oder 5,5% auf TEUR 52.889 zum 31. Dezember 2014.

Dies resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Zinszahlungen sowie im Vergleich zum Vorjahr höheren Zahlungsmittelzuflüssen aus dem sonstigen betrieblichen Ergebnis.

#### Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der Zahlungsmittelabfluss durch den *Cashflow* aus Investitionstätigkeit stieg von TEUR 10.658 zum 31. Dezember 2013 um TEUR 143 oder 1,3% auf TEUR 10.801 zum 31. Dezember 2014.

Der *Cashflow* aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition von zwei zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien sowie Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 72.264) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 65.467 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien sowie in Höhe von TEUR 1.470 aus Ausschüttungen von Gemeinschaftsunternehmen erzielt. Auszahlungen aus Kapitaleinlagen in Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 2.205.

#### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der Zahlungsmittelabfluss durch den *Cashflow* aus Finanzierungstätigkeit verminderte sich von TEUR 75.222 zum 31. Dezember 2013 um TEUR 13.497 oder 17,9% auf TEUR 61.725 zum 31. Dezember 2014.

Der *Cashflow* aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierungen wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 192.629 und Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 173.823). Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 39.467. Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 2.882).

### Finanzmittelfonds am Ende der Periode

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 63.145 und zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2013 auf TEUR 82.782. Von den Salden zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2013 unterfielen TEUR 252 einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verminderten sich von TEUR 82.782 zum 31. Dezember 2013 um TEUR 19.637 oder 23,7% auf TEUR 63.145 zum 31. Dezember 2014. Die Zahlungsmittel wurden im Wesentlichen für die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 39.467, Nettorückführungen von Darlehen sowie Investitionen in das Immobilienportfolio genutzt. Diese Zahlungsmittelabflüsse wurden zum Teil durch den positiven *Cashflow* in Höhe von TEUR 52.889 aus der laufenden Geschäftstätigkeit kompensiert.

### ***Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre***

#### Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Der Zahlungsmittelzufluss durch den *Cashflow* aus laufender Geschäftstätigkeit stieg von TEUR 45.735 zum 31. Dezember 2012 um TEUR 4.379 oder 9,6% auf TEUR 50.114 zum 31. Dezember 2013.

Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinszahlungen.

#### Cashflow aus Investitionstätigkeit

Der Zahlungsmittelabfluss durch den *Cashflow* aus Investitionstätigkeit verminderte sich von TEUR 69.884 zum 31. Dezember 2012 um TEUR 59.226 oder 84,7% auf TEUR 10.658 zum 31. Dezember 2013.

Der *Cashflow* aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition von zwei zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien und ein Grundstück sowie Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 58.506) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 51.040 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien erzielt. Auszahlungen aus Kapitaleinlagen in Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 3.370.

#### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Der *Cashflow* aus Finanzierungstätigkeit entwickelte sich aus einem Zahlungszufluss von TEUR 46.689 zum 31. Dezember 2012 mit TEUR 121.911 oder 261,1% auf einen Zahlungsmittelabfluss von TEUR 75.222 zum 31. Dezember 2013.

Der *Cashflow* aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierung wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 606.592 und Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 544.100) und aus der Platzierung einer Wandelanleihe (TEUR 79.400). Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 39.467). Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 46.512).

### Finanzmittelfonds am Ende der Periode

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verminderten sich von TEUR 118.548 zum 31. Dezember 2012 um TEUR 35.766 oder 30,2% auf TEUR 82.782 zum 31. Dezember 2013. Der *Cashflow* aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 50.114 und lag damit über dem Wert der Vergleichsperiode 2012 (TEUR 45.735). Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinszahlungen.

Von den Salden der Geschäftsjahre 2013 und 2012 unterfielen jeweils TEUR 252 einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

## Nicht auf IFRS basierende Kennzahlen

### *Funds From Operations (FFO)*

#### Allgemein

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO. Der FFO gibt dem Management die Möglichkeit das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen sowie einmaligen Effekten zu überwachen.

Der FFO ergibt sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern (*earnings before tax* oder EBT), vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von Finanzderivaten, vermindert/erhöht um den Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, vermindert/erhöht um nicht wiederkehrende Ergebniseinflüsse, zuzüglich/abzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen/Erträge (sonstige Bereinigungen), anteilig vermindert/erhöht um die vorher definierten Bereinigungen auf Ebene der Joint Ventures. Die sonstigen Bereinigungen zum Zwecke der FFO-Prognose betreffen vor allem Hinzurechnung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Abschreibung auf Möbel und Inventar, Aufwendungen in Bezug auf das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm sowie ratierlichen Aufwendungen aus der Erstbewertung des eingebetteten Derivats der Wandelanleihe.

Der 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 den FFO. Somit ist der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

#### Periodenvergleich

In der nachstehenden Tabelle ist die Berechnung des FFO für das erste Halbjahr 2015 sowie für die Geschäftsjahre 2014, 2013 und 2012 dargestellt:

	1. Jan.-30.Juni. 2015	1. Jan.-30.Juni. 2014	1. Jan.-31. Dez. 2014	1. Jan.-31. Dez. 2013	1. Jan.-31. Dez. 2012
	in TEUR (ungeprüft)	in TEUR (ungeprüft)	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)	in TEUR (geprüft)
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	15.068	6.852 <sup>1)</sup>	36.972	38.983	39.957
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-120	0	-824	-27	1.876
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	2.819	17.572	27.461	7.554	1.380
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.674	-179	-4.566	-1.398	-369
Sonstige Bereinigungen <sup>2)</sup>	6.481	95	762	545	54
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	600	116	-12.179	-329	673
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>3)</sup></b>	<b>23.174</b>	<b>24.455</b>	<b>47.626</b>	<b>45.328</b>	<b>43.571</b>

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der retrospektiven Anwendung des im Berichtszeitraum erstmals anzuwendenden IFRIC 21 ergibt für den Zeitraum 01.01. bis 30.06.2014 sich ein Ergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von TEUR 6.567. Für die Ermittlung des FFO wurde von der retrospektiven Anwendung aus Gründen der Stetigkeit sowie der Wesentlichkeit abgesehen.

<sup>2)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentlicher Effekt im ersten Halbjahr 2015 stellen erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen für die Vorbereitung der geplanten Übernahme einer anderen börsennotierten Aktiengesellschaft in Höhe von TEUR 3.203 dar.

<sup>3)</sup> Der 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 den FFO. Somit sind der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

#### *Vergleich der zum 30. Juni 2015 und 30. Juni 2014 endenden Sechsmonatszeiträume*

Der FFO verringerte sich von TEUR 24.455 in der Vergleichsperiode um TEUR 1.281 oder 5,2% auf TEUR 23.174 im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015. Daraus ergab sich ein FFO von EUR 0,27 je Aktie<sup>34</sup> für das Erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2015, in der korrespondierenden Periode des Vorjahres ergaben sich EUR 0,31 pro Aktie.

Der Rückgang im Vergleich zur Vorjahresperiode resultierte im Wesentlichen aus der Minderung der Nettomieteinnahmen um TEUR 2.514. Dementgegen stieg vornehmlich das um die nicht zahlungsrelevanten Zinseffekte aus der Wandelanleihe bereinigte Nettofinanzergebnis um TEUR 1.415.

#### *Vergleich der zum 31. Dezember 2014 und zum 31. Dezember 2013 endenden Geschäftsjahre*

Der FFO erhöhte sich von TEUR 45.328 im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 2.298 oder 5,1% auf TEUR 47.626 im Geschäftsjahr 2014. Die FFO-Quote konnte um 3,3 Prozentpunkte auf 46,8% gesteigert werden. Daraus ergibt sich ein FFO von EUR 0,60 je Aktie<sup>35</sup> für das Geschäftsjahr 2014, im Vorjahr ergaben sich EUR 0,57 pro Aktie.

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus einem um TEUR 3.787 verbesserten Finanzergebnis sowie einem verbesserten sonstigen betrieblichen Ergebnis. Der Verwaltungs- und Personalaufwand fiel darüber hinaus um TEUR 553 geringer aus. Teilweise kompensiert wurden diese Effekte durch um TEUR 4.289 verringerte Nettomieteinnahmen.

#### *Vergleich der zum 31. Dezember 2013 und zum 31. Dezember 2012 endenden Geschäftsjahre*

Der FFO stieg von TEUR 43.571 im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 1.757 oder 4,0% auf TEUR 45.328 im Geschäftsjahr 2013. Demzufolge belief sich das FFO je Aktie<sup>36</sup> für das Geschäftsjahr 2013 auf EUR 0,57. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg der Umsatzerlöse durch den Ankauf von neuen Gebäuden.

### ***Verschuldungsgrad der Bankdarlehen***

#### Allgemein

Zur Feststellung des Verschuldungsgrad der Bankdarlehen setzt die alstria die Summe der ausstehenden Bankdarlehen ins Verhältnis zum Marktwert des Immobilien Portfolios.

#### Periodenvergleich

#### *Vergleich der Bilanzstichtage 30. Juni 2015 und 31. Dezember 2014*

Der Verschuldungsgrad der Bankdarlehen verminderte sich von 49,3% zum 31. Dezember 2014 um 0,1 Prozentpunkte auf 49,2% zum 30. Juni 2015. Bei einem Rückgang der Darlehensinanspruchnahme im Vergleich zum Bilanzstichtag 2014 um TEUR 4.492 oder 0,6%, verminderte sich der Marktwert der Immobilien um lediglich TEUR 3.815 oder 0,2%.

<sup>34</sup> Basierend auf der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien zum Stichtag: 30. Juni 2015 83.238.964, 30. Juni 2014 79.018.487, 31. Dezember 2014: 79.018.487; 31. Dezember 2013: 78.933.487.

<sup>35</sup> Basierend auf der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien zum Stichtag: 30. Juni 2015 83.238.964, 30. Juni 2014 79.018.487, 31. Dezember 2014: 79.018.487; 31. Dezember 2013: 78.933.487.

<sup>36</sup> Basierend auf der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien zum Stichtag: 30. Juni 2015 83.238.964, 30. Juni 2014 79.018.487, 31. Dezember 2014: 79.018.487; 31. Dezember 2013: 78.933.487.

### *Vergleich der Bilanzstichtage 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013*

Der Verschuldungsgrad der Bankdarlehen verbesserte sich von 50,9% am 31. Dezember 2013 auf 49,3% zum Geschäftsjahresende 2014. Die Verbesserung resultiert vornehmlich aus einer im Vergleich zum Vorjahresstichtag geringeren Darlehensinanspruchnahme.

### *Vergleich der Bilanzstichtage 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012*

Im Rahmen der proaktiven Steuerung der Bilanz konnte alstria den Verschuldungsgrad der Bankdarlehen von 55,0% am 31. Dezember 2012 auf 50,9% zum Geschäftsjahresende 2013 vermindern. Der Saldo der Darlehensinanspruchnahme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 62.492 oder 7,0% verringert. Im Vergleich dazu stieg der Marktwert der Immobilien lediglich um TEUR 7.560 oder 0,5%.

## ***REIT Eigenkapitalquote***

### Allgemein

Gemäß § 15 REITG stellt die REIT-Eigenkapitalquote den Anteil des im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesenen Eigenkapitals am Ende eines Geschäftsjahres an dem Betrag, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist dar.

### Periodenvergleich

#### *Vergleich der Bilanzstichtage zum 30. Juni 2015 und 31. Dezember 2014*

Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2014 50,2% und zum 30. Juni 2015 54,3%.

Der Anstieg der REIT-Eigenkapitalquote im Vergleich zur Vorjahresperiode resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 75.645 oder 8,9% gegenüber dem Bilanzstichtag der Vergleichsperiode.

#### *Vergleich der Bilanzstichtage 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013*

Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 50,2%, im Vergleich zu 50,9% im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Quote von 45%. Bei einem gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 2.479 oder 0,3% leicht erhöhten Eigenkapital (vgl. oben Abschnitt "*Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria – Ausgewählte Bilanzpositionen, Kapitalressourcen und außerbilanzielle Eventualverbindlichkeiten – Eigenkapital – Vergleich der Position zum 31. Dezember 2014 mit der Position zum 31. Dezember 2013*" des Prospekts), stieg der beizulegende Zeitwert von unbeweglichen Vermögen um TEUR 26.668 oder 1,6% gegenüber dem Vorjahresstichtag. So überstiegen die Investitionen und Akquisitionen des Geschäftsjahres überstiegen die Abgänge um TEUR 9.348, während sich der Ansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen um TEUR 13.533 erhöhte.

#### *Vergleich der Bilanzstichtage 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012*

Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 2013 50,9%, im Vergleich zu 50,0% im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Quote von 45%. Dies resultiert aus einem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 14.827 oder 6,7% gegenüber dem Vorjahr, der im Wesentlichen auf dem Jahresergebnis der Berichtsperiode basiert. (siehe im Einzelnen oben, Abschnitt "*Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der alstria – Ausgewählte Bilanzpositionen, Kapitalressourcen und außerbilanzielle Eventualverbindlichkeiten – Eigenkapital – Vergleich der Position zum 31. Dezember 2013 mit der Position zum 31. Dezember 2012*" des Prospekts. Demgegenüber blieb der beizulegende Zeitwert von unbeweglichem Vermögen gegenüber dem Vorjahr mit einem leichten Anstieg von TEUR 2.338 oder 0,1% nahezu konstant.



## **Darlegung der Marktrisiken**

Marktrisiken ergeben sich abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung auf den Konzern.

### ***Marktumfeld***

Die Immobilien im Portfolio der alstria sind ausnahmslos in Deutschland belegen. Die alstria wird daher vor allem von den Veränderungen der Wirtschaftslage in Deutschland beeinflusst. Konjunkturelle Schwankungen der nationalen und regionalen Märkte können die finanzielle Situation von Mietern, Käufern und Veräußerern von Immobilien berühren, was zu einer Minderung der Mieterträge sowie der Marktwerte der Immobilien führen und die Verfügbarkeit von Immobilien auf dem Markt einschränken kann. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Die weitere Entwicklung an den Finanzmärkten und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten sowie die Bemühungen einzelner Staaten zur Konsolidierung ihrer Haushalte können sich auf das verfügbare Einkommen in diesen Ländern auswirken. Die Entwicklung der Euro- und Schuldenkrise in diesen Ländern, die steigende Arbeitslosigkeit und die damit einhergehende Unsicherheit der Verbraucher könnten sich über die Verringerung der Nachfrage aus diesen Ländern auch auf den deutschen Markt auswirken. Gegenwärtig zeigt sich der deutsche Markt von diesen Entwicklungen jedoch unbeeindruckt robust. Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des konjunkturellen Umfeldes sind im Vergleich zum Vorjahr nicht zu erkennen.

### ***Inflationsrisiken***

alstrias Erträge und Aufwendungen werden grundsätzlich von Inflation beeinflusst, alstria ist jedoch der Auffassung, dass ihre Ergebnisse weder in der Vergangenheit noch in der Zukunft maßgeblich und ungünstig durch Inflationstendenzen beeinflusst wurden bzw. beeinflusst werden. Für den Fall, dass die Inflation Auswirkungen zeitigen würde, wird erwartet, dass sowohl alstrias Erträge als auch die Aufwendungen betroffen wären (aufgrund der bestehenden Mietvertragsstruktur würden die Erträge zeitverzögert reagieren), so dass alstria mittelfristig keine negative Auswirkungen auf die Nettomieteinnahmen erwartet. Weiterhin wird ein wesentlicher Anteil der Betriebskosten an alstrias Mieter weiterbelastet, so dass ein entsprechend hoher Anteil von alstrias operativen Aufwendungen nicht von dem Risiko inflationsbedingter Kostensteigerungen erfasst wird.

### ***Zinsänderungsrisiken***

Zinsrisiken entstehen durch schwankende Marktzinssätze. Diese Schwankungen beeinflussen die Summe der Zinskosten im Geschäftsjahr und den Marktwert der vom Unternehmen eingesetzten derivativen Finanzinstrumente.

Die Absicherungspolitik von alstria verwendet eine aus klassischen *Zinsswaps* und *-caps* bestehende Mischung, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus *Zinsswaps*, bei denen das Unternehmen mit Vertragspartnern vereinbart, in bestimmten Intervallen die Differenz zwischen festen und variablen Zinssätzen, die auf einen vereinbarten Nennwert berechnet werden, auszutauschen. Zusätzlich wurden *Zinscaps* erworben; hierbei wird der Zins bis zu einem bestimmten Höchstbetrag fixiert. Bei Überschreitung der Höchstzinsrate wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins und dem *Cap* ausbezahlt. Auf diese Weise waren zum Bilanzstichtag alle bestehenden Darlehen mit variabler Verzinsung über eine Laufzeit von mindestens drei Jahren abgesichert. Das Zinsrisiko wird gegenwärtig als gering (L) eingestuft. Da zum Vorjahresstichtag noch ein Teil der Darlehen mit variabler Verzinsung nicht durch

derivative Finanzinstrumente abgesichert war, erfolgte die Risikoeinstufung im Vorjahr auf einem mittleren (M) Niveau.

Zu weiteren Informationen bezüglich des Zinsänderungsrisikos wird auf den Abschnitt 20 des geprüften Konzernabschlusses der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

### ***Währungsrisiken***

Alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von alstria lauten auf Euro. Damit ist alstria keinen Währungsrisiken ausgesetzt.

### **Risikomanagement**

alstria hat ein konzernweites, strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands der Unternehmung sollen dadurch verhindert werden. Das Risikofrüherkennungssystem befindet sich aktiv im Einsatz. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von potenziellen Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts von erkannten Risiken umgesetzt werden können, zum Beispiel Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

Für alstria bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung von gegenwärtigem und zukünftigem Erfolgspotenzial sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens. Das Risikomanagementsystem der alstria office REIT-AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle der alstria. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria office REIT-AG.

### ***Struktur des Risikomanagements***

Das Risikomanagement ist als von den einzelnen Geschäftsbereichen unabhängiger Zentralbereich organisiert. Der Risikomanager erstellt vierteljährlich einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand. Grundlage für die Erstellung des Risikoberichts sind die Berichte der für die unterschiedlichen Risikokategorien zuständigen Risikoverantwortlichen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sieht sich alstria mit verschiedenen Risikofeldern konfrontiert, die in die folgenden vier Risikokategorien eingeteilt werden:

- Strategische Risiken
- Betriebliche Risiken
- Compliance-Risiken
- Finanzielle Risiken

Jeder Risikokategorie ist ein Risikoverantwortlicher zugeordnet, der durch seine Funktion im Unternehmen gleichzeitig den Bereich vertritt, in dem sich die dort identifizierten Risiken vornehmlich verwirklichen könnten:

### alstria Risikofelder und Kategorien

Risikokategorie	Bereichsverantwortlicher
Strategische Risiken	Finance & Controlling
Betriebliche Risiken	Real Estate Operations
Compliance-Risiken	Legal
Finanzielle Risiken	Finance & Controlling

Der Risikobericht legt die Erkenntnisse dar, die im Zuge der Risikoidentifikation, -bewertung, -auswertung und -überwachung beobachtet werden. Er ermöglicht gleichzeitig eine umfassende Beurteilung der Risikosituation der alstria durch die verantwortlichen Fachabteilungen sowie durch den Aufsichtsrat.

Darüber hinaus berichten die Geschäftsbereiche in ihren wöchentlichen Gesprächen mit dem Vorstand über die jeweiligen Risiken. Für Risiken, die einen möglichen Vermögensnachteil über EUR 1,0 Millionen umfassen, besteht eine sofortige Berichterstattungspflicht – eine sog. Ad-hoc-Meldung – an den Vorstand.

Aufgrund der Überwachung durch das Risikomanagementsystem ist alstria jederzeit in der Lage, ihre Strukturen und Prozesse zu verbessern und anzupassen.

### **Risikobewertung**

Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung in Form der Höhe des potenziellen Schadens beurteilt und als "hoch", "mittel" oder "gering" klassifiziert. Der potenzielle Schaden besteht in der potenziellen negativen Abweichung von den Prognosen und Zielen der alstria.

#### **Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit**

Eintrittswahrscheinlichkeit	Beschreibung
1 bis 15%	sehr unwahrscheinlich
16 bis 35%	unwahrscheinlich
36 bis 55%	möglich
56 bis 75%	wahrscheinlich
76 bis 99%	sehr wahrscheinlich

Als "sehr unwahrscheinlich" wird ein Risiko definiert, das nur unter ungewöhnlichen Umständen eintritt und ein "sehr wahrscheinliches" Risiko als ein solches, mit dessen Eintritt innerhalb einer bestimmten Zeitspanne zu rechnen ist.

#### **Klassifizierung nach Grad der Auswirkung**

Erwartete Auswirkung in Mio. EUR	Grad der Auswirkung
Größer 0,0 bis 0,3	unwesentlich
Größer 0,3 bis 0,75	gering
Größer 0,75 bis 3,0	moderat
Größer 3,0 bis 7,5	erheblich
Größer 7,5	kritisch

Aus der Kombination der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der erwarteten Auswirkung eines Risikos bezogen auf die Finanz- und Ertragslage sowie den *Cashflow* der alstria erfolgt die Einstufung eines

Risikos nach der folgenden Matrix in die angegebene Klassifizierung "hoch" (H), "mittel" (M) und "gering" (L).

<b>Risikoeinstufung</b>					
<b>Eintrittswahrscheinlichkeit</b>					
sehr wahrscheinlich	L	M	H	H	H
wahrscheinlich	L	M	M	H	H
möglich	L	L	M	M	H
unwahrscheinlich	L	L	L	M	M
sehr unwahrscheinlich	L	L	L	L	M
<b>Grad der Auswirkung</b>	unwesentlich	gering	moderat	erheblich	kritisch

L = geringes Risiko.  
M = mittleres Risiko.  
H = hohes Risiko.

Das Risikomanagementsystem der alstria hat im Vergleich zum Vorjahr keinen wesentlichen Änderungen unterlegen.

### ***Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems***

Ziel des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es, sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung des HGB und den IFRS sowie internen Richtlinien erfolgt und dadurch den Adressaten des Konzern- und Einzelabschlusses zutreffende und verlässliche Informationen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür hat alstria ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle dafür relevanten Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen umfasst.

Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche *Treasury*, Controlling und Accounting.

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen, unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem prozessbezogene, weitestgehend systemseitig sichergestellte technische Kontrollen wie das durchgängig angewandte "Vier-Augen-Prinzip" sowie softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Abteilungen wie Controlling, Recht oder Treasury prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat (hier insbesondere der Prüfungsausschuss) sowie eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das interne Überwachungssystem eingebunden.

Für spezielle fachliche Fragestellungen und komplexe Bilanzierungssachverhalte fungiert das Rechnungswesen als zentraler Ansprechpartner. Falls erforderlich, wird auf externe Sachverständige (Wirtschaftsprüfer, qualifizierte Gutachter etc.) zurückgegriffen.

Darüber hinaus werden die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen durch das Controlling der alstria durchgeführt. Alle Posten und wesentlichen Konten der Gewinn- und Verlustrechnungen und der Bilanzen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Konzerngewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz werden in regelmäßigen Abständen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft. In Abhängigkeit davon, wie die rechnungslegungsbezogenen Daten durch das Rechnungswesen erstellt werden, erfolgen die Kontrollen monatlich oder quartalsweise.

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements der alstria. Die für die Richtigkeit der rechnungslegungsbezogenen Daten relevanten Risiken werden von dem für den Risikobereich Finanzen zuständigen Risikobeauftragten überwacht und quartalsweise vom Risikomanagementgremium identifiziert, dokumentiert und beurteilt. Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sowie zur Risikooptimierung von rechnungslegungsbezogenen Risiken sind durch das Risikomanagement der alstria eingerichtet.

### ***Beschreibung und Bewertung der Risiken***

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft der alstria werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2015 bis 2017.

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikoausmaß	Risikoeinstufung	Veränderung gegenüber Vorjahr
<b>Strategische Risiken</b>				
Marktumfeldrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Organisationsrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
<b>Betriebliche Risiken</b>				
Instandhaltungsrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Bauprojekten	möglich	erheblich	M	unverändert
Leerstandsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Immobilientransaktionen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Personalrisiken	möglich	gering	L	unverändert
IT-Risiken	möglich	gering	L	verringert
Mietausfallrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert
Umweltrisiken	unwahrscheinlich	gering	L	unverändert
<b>Compliance Risiken</b>				
Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
<b>Finanzielle Risiken</b>				
Bewertungsrisiken	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Steuerrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Liquiditätsrisiko	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Refinanzierungsrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert
Zinsrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	verringert
Kontrahentenrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert

### ***Strategische Risiken***

Das strategische Risikomanagement befasst sich mit den Einflussfaktoren Marktumfeld, rechtliches Umfeld und strategische Unternehmensorganisation.

#### ***Marktumfeldrisiken***

Marktumfeldrisiken ergeben sich abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung auf den Konzern. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren

Mieterträgen führen. Die weitere Entwicklung an den Finanzmärkten und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten sowie die Bemühungen einzelner Staaten zur Konsolidierung ihrer Haushalte können sich auf das verfügbare Einkommen in diesen Ländern auswirken. Die Entwicklung der Euro- und Schuldenkrise in diesen Ländern, die steigende Arbeitslosigkeit und die damit einhergehende Unsicherheit der Verbraucher könnten sich über die Verringerung der Nachfrage aus diesen Ländern auch auf den deutschen Markt auswirken. Gegenwärtig zeigt sich der deutsche Markt von diesen Entwicklungen jedoch unbeeindruckt robust. Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des konjunkturellen Umfeldes sind im Vergleich zum Vorjahr nicht zu erkennen.

Solange es keine wesentliche Änderung im Wirtschaftsumfeld gibt, bleiben die Marktumfeldrisiken stabil auf geringem (L) Risikoniveau.

#### Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

Risiken in Bezug auf das rechtliche Umfeld betreffen Änderungen der Rechtslage, die einen Einfluss auf die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung der alstria-Gesellschaften haben können. Dies sind die Einstufung der alstria office REIT-AG als REIT sowie andere Regulierungsanforderungen für kapitalmarktorientierte Unternehmen. Neue rechtliche Regelungen in diesem Bereich könnten aufgrund steigender regulatorischer Anforderungen zu höheren Aufwendungen führen. Insgesamt werden die Risiken in Bezug auf das rechtliche Umfeld, wiederum unverändert zum Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

#### Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur sowie der Abhängigkeit von IT-Systemen und -Strukturen. Sowohl die Organisationsstruktur als auch die IT-Infrastruktur unterstützen die strategischen und operativen Ziele. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

#### **Betriebliche Risiken**

Das betriebliche Risikomanagement von alstria bezieht sich auf immobilienpezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und das Risiko fallender Marktmieten. Risiken, die sich aus dem möglichen Verlust von Schlüsselpersonen ergeben könnten, wie beispielsweise Know-how-Verlust und Verlust von wesentlichen Kompetenzen, werden hier ebenfalls erfasst. alstria setzt verschiedene Frühwarnindikatoren zur Überwachung dieser Risiken ein. Maßnahmen wie die Erstellung von Mietprognosen, Leerstandsanalysen und die Kontrolle über die Dauer der Mietverträge und Kündigungsklauseln sowie fortlaufende Versicherungsprüfungen tragen zur Erkennung möglicher Gefahren und Risiken bei.

#### Leerstandsrisiko

Im Falle von Mietvertragskündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen oder bestehendem Leerstand besteht das Risiko, dass die Mietflächen nicht wie geplant wieder vermietet werden können, was zur Folge hätte, dass die Umsatzerlöse geringer ausfallen als erwartet. Für die Planung wird von der Annahme ausgegangen, dass Mietflächen innerhalb eines definierten Zeitraums nach Beendigung eines Mietverhältnisses wieder vermietet werden können. Im Berichtsjahr liefen Mietverträge über einige größere Mietflächen aus. Gleichzeitig erzielten die Vermarktungsaktivitäten für diese Flächen eine hohe Resonanz. Insgesamt wird das Leerstandsrisiko als mittel (M) eingestuft. Diese Schätzung wurde auch zum Vorjahresstichtag vorgenommen.

#### Mietausfallrisiko

Ein betriebliches Risiko, welches sich nach wie vor als Folge der Staatschulden- und Währungskrise verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter.

Aufgrund der Tatsache, dass alstria's Hauptmieter öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit sehr hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell und unverändert zum Vorjahr sehr begrenzt (L).

#### Instandhaltungsrisiko

Für die Planung des Bedarfs an Instandhaltungsmaßnahmen werden Annahmen über den Zustand und den beabsichtigten Standard der Immobilien getroffen. Im Falle von nicht entdeckten Mängeln oder Reparaturanforderungen aufgrund von externen Schäden oder neuen gesetzlichen Anforderungen an den Gebäudezustand oder einer unzutreffenden Einschätzung des Instandhaltungsbedarfes könnte sich ein höherer Instandhaltungsaufwand als geplant ergeben. Aufgrund des hohen Instandhaltungsbudgets wird das Instandhaltungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittleres Risiko (M) eingestuft.

#### Umbau- und Modernisierungsprojekte

alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln, wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet. Im Vergleich zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten unverändert als moderat (M) eingestuft.

#### Personalrisiken

Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften zur Besetzung von offenen Stellen bergen Risiken. In beiden Fällen könnte es zu einem Engpass an geeigneten Fach- und Führungskräften kommen, der schlimmstenfalls einen Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Möglichkeit von weiterem Wachstum der Gesellschaft haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte, bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, Stärkung der Arbeitnehmerattraktivität, Hochschulmarketing sowie Mitarbeitermotivation durch starke Führungs- und Unternehmenskultur und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

#### IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch effiziente IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen gegen Angriffe abgesichert. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem externen Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Die IT-Risiken werden somit insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als gering (L) eingeschätzt. Im Vorjahr wurde das Risiko noch als mittleres Risiko eingestuft, da noch in größerem Umfang Anpassungen an IT-Systemen durch externe IT-Service Provider in Anspruch genommen wurden.

#### Immobilientransaktionen

alstria ist einem Risiko in Bezug auf den Erwerb und die Veräußerung von Immobilien ausgesetzt. Es handelt sich um die teilweise oder vollständige Nichtaufdeckung von Risiken und Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Immobilien im Rahmen des durchgeführten *Due Diligence*-Prozesses oder dem Risiko im Zusammenhang mit der für die Wertermittlung angewandten Bewertungsmethode. Im Falle der

Veräußerung einer Immobilie wird alstria für gewöhnlich bestimmte Garantien bezüglich tatsächlicher oder rechtlicher Sachverhalte der veräußerten Immobilie gegenüber dem potenziellen Erwerber abgeben. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass alstrias Management keine Kenntnis über ein Risiko besitzt, das durch bestimmte Angaben und Garantien in dem Veräußerungsvertrag abgedeckt wurde. Als Folge besteht grundsätzlich ein Risiko, dass alstria als Verkäufer durch einen Erwerber wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Seitens des Immobilienerwerbs besteht das Risiko, dass verdeckte Mängel am Grundstück oder der Immobilie nicht erkannt werden oder ungünstige vertragliche Vereinbarungen mit übernommen werden, die zu zukünftigen Aufwendungen führen können.

alstria begegnet diesem Risiko, sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräußerung eines Grundstücks, durch sorgfältige technische, rechtliche und steuerliche Analysen im Hinblick auf alle wesentlichen grundstücksbezogenen und rechtlichen Sachverhalte durch die Beauftragung von internen und externen Architekten, Bauingenieuren, Rechtsanwälten und Steuerberatern und anderen erforderlichen Experten. Risiken im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen werden, unverändert zum Vorjahr, als gering (L) bis mittel (M) eingestuft.

### Umweltrisiken

alstria ist Risiken ausgesetzt, die aus Umweltverpflichtungen oder möglichen Schäden, die sich aus Naturereignissen wie Feuer oder Überflutung ergeben können, entstehen. alstrias Gebäude könnten unentdeckte Gefährdungstoffe (wie zum Beispiel Asbest) in einem unerwarteten Ausmaß enthalten oder alstrias Grundstücke könnten kontaminiert oder anderweitig durch Umweltrisiken oder Verpflichtungen, wie vorher vorhandener Schadstoffbelastung und Bodenkontamination, betroffen sein. Maßnahmen zur Risikovermeidung sind durch *Due Diligence*-Analysen, die alstria regelmäßig im Rahmen des Erwerbs neuer Immobilien durchführt, sowie durch den Verkäufer gegebene Garantien eingerichtet.

Weiterhin wurden Versicherungen für Schäden, die sich infolge von Umweltkatastrophen ergeben könnten, abgeschlossen. Die beschriebenen Umweltrisiken liegen auf einem, unverändert zum Vorjahr, niedrigen (L) Niveau.

### **Compliance-Risiken**

#### REIT-Gesetzgebung

Die alstria office REIT-AG ist im REIT-Segment "Deutsche Börse REITs" registriert. Das REIT-Segment ermöglicht es der Gesellschaft, präserter für Investoren zu werden und sich als REIT auf dem Kapitalmarkt zu differenzieren. Die alstria-Aktien werden auf dem Parkett der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Der REIT-Status hat keinen Einfluss auf die Bedingungen für die Handelszulassung am geregelten Markt (Prime Standard).

Um sich als REIT nach dem REITG zu qualifizieren und den REIT-Status aufrechtzuerhalten, müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die Wichtigsten dabei sind: Ein REIT muss eine am ordentlichen Markt notierte Aktiengesellschaft mit gesetzlichem Sitz und Unternehmensführung in Deutschland sein. Das gezeichnete Aktienkapital muss mindestens EUR 15 Millionen betragen und alle Aktien müssen dieselben Stimmrechte aufweisen. Der Streubesitz muss bei mindestens 15% liegen und kein Investor darf mehr als 10% der Anteile direkt halten bzw. Anteile, die mehr als 10% der Stimmrechte auf sich vereinen. Außerdem müssen mindestens 75% der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sein und mindestens 75% der Bruttoerträge müssen aus Immobilien generiert werden. Mindestens 90% des Jahresgewinns nach HGB müssen an die Aktionäre ausgeschüttet werden und das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45% des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS fallen.

Aufgrund der konsequenten Überwachung der Einhaltung aller beschriebenen REIT-Kriterien wird das Risiko von deren Nichteinhaltung, wie im Vorjahr, als (L) gering eingestuft.



REIT-Aktiengesellschaften sind komplett von der deutschen Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Diese Steuerbefreiung gilt für alstria rückwirkend seit dem 1. Januar 2007.

Das Kapital- und Investitionsmanagement unterstützt die Klassifizierung des Unternehmens als REIT. Das Unternehmen überwacht die Kapitalstruktur mit Hilfe der betrieblichen Kennzahlen, die für die Klassifizierung als REIT maßgeblich sind.

Gemäß § 15 REITG darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital 45% des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres.

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote der alstria 50,2%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2014 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REITG eingehalten. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass alstria in den nächsten drei aufeinanderfolgenden Jahren die REIT-Eigenkapitalquote von 45% unterschreitet und dadurch die alstria ihre Steuerbefreiung sowie gegebenenfalls ihren REIT-Status verliert. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2017 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze ausgeschlossen.

#### Verstoß gegen Compliance-Anforderungen

alstria ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Auf der Grundlage von dokumentierten Regelungen und Richtlinien sowie dem einschlägigen Recht beruht die Geschäftstätigkeit von alstria darauf, dass diese Gesetze, Richtlinien und Prozessvorgaben von ihren Mitarbeitern und dem Vorstand eingehalten werden. Wenn es dem Management von alstria nicht gelingt, Unternehmensrichtlinien zu dokumentieren und durchzusetzen oder wenn Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige oder unethische Handlungen (einschließlich Korruption) vornehmen, kann das wesentliche nachteilige Auswirkungen auf alstrias Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Betriebsergebnis haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch eine Reputationsschädigung im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden. alstria hat eine Compliance-Organisation eingerichtet, die sowohl geeignete und dokumentierte Richtlinien und Prozessvorgaben als auch die Schulung Compliance-bezogener Themen für alle Mitarbeiter umfasst. Der Eintritt von Nachteilen aus der Realisierung von Compliance-Risiken wird unverändert zum Vorjahr als wenig wahrscheinlich (L) eingeschätzt.

#### Rechtsstreitigkeiten

Die alstria office REIT-AG oder ihre Tochtergesellschaften könnten an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren beteiligt sein, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten. Weitere Risiken könnten auch für die im Klagewege geltend gemachten Gewährleistungs-, Rückforderungs- oder sonstigen Ansprüche im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren veräußerten Immobilien oder durchgeführten Entwicklungsprojekten entstehen.

Weder die alstria office REIT-AG noch ihre Tochtergesellschaften sind an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten. Dies gilt auch für die im Klagewege geltend gemachten Gewährleistungs-, Rückforderungs- oder sonstigen Ansprüche im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren getätigten Veräußerungen von Immobilien oder durchgeführten Entwicklungsprojekten. Für eventuelle finanzielle Belastungen aus laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

Da derzeit keine wesentlichen Klagen oder bestrittenen Ansprüche gegen ein Unternehmen des Konzerns aus zivilrechtlichen oder sonstigen Rechtsangelegenheiten bestehen oder absehbar sind, wird das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten, unverändert zum Vorjahr, als niedrig (L) eingestuft.

## ***Finanzielle Risiken***

Infolge von alstrias Refinanzierungsstrategie zeigt sich die Risikosituation in dieser Risikokategorie unverändert stabil im Vergleich zum Vorjahresstichtag.

### Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus *Zinsswaps* und *-caps*. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind *Cashflow*-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt die Fremdkapitalquote 52,2%. Dies ist ein angemessenes Verhältnis im Vergleich zu dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad deutscher Immobilienunternehmen. Das Konsortialdarlehen von alstria erlaubt ein *Loan-to-Value*-Verhältnis (LTV) von bis zu 70%. Nach der im Geschäftsjahr 2013 durchgeführten Refinanzierung des Hauptdarlehens der alstria office REIT-AG ist es zum relevanten Stichtag gelungen, den Verschuldungsgrad der Bankdarlehen auf 49,3% zu fixieren. Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde erfolgreich begegnet.

Eine neuerliche Refinanzierung von alstrias Hauptdarlehen ist plangemäß erst Mitte 2020 erforderlich. Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt begrenzt (L).

### Verletzung von Covenants

alstria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten Verschuldungsgrades oder Mindestertragsanforderungen aus den beliebigen Immobilien (sog. *Covenants*) einzuhalten. Für den Fall der Verletzung dieser Vereinbarungen kann es zu Konsequenzen wie erhöhten Kreditmargen oder im schlimmsten Fall zu einer außerordentlichen Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber kommen. Aufgrund des vorstehend beschriebenen geringen LTV, der einen deutlichen Abstand zu dem erlaubten Verschuldungsgrad LTV aufweist, wird das Risiko aus einer Darlehensverletzung gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, als mittleres Risiko (M) eingestuft.

### Zinsrisiko

Zinsrisiken entstehen durch schwankende Marktzinssätze. Diese Schwankungen beeinflussen die Summe der Zinskosten im Geschäftsjahr und den Marktwert der vom Unternehmen eingesetzten derivativen Finanzinstrumente.

Die Absicherungspolitik von alstria verwendet eine aus klassischen *Zinsswaps* und *-caps* bestehende Mischung, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus *Zinsswaps*, bei denen das Unternehmen mit Vertragspartnern vereinbart, in bestimmten Intervallen die Differenz zwischen festen und variablen Zinssätzen, die auf einen vereinbarten Nennwert berechnet werden, auszutauschen. Zusätzlich wurden *Zinscaps* erworben; hierbei wird der Zins bis zu einem bestimmten Höchstbetrag fixiert. Bei Überschreitung der Höchstzinsrate wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins und dem *Cap* ausbezahlt. Auf diese Weise waren zum Bilanzstichtag alle bestehenden Darlehen mit variabler Verzinsung über eine Laufzeit von mindestens drei Jahren abgesichert. Das Zinsrisiko wird gegenwärtig als gering (L) eingestuft. Da zum Vorjahresstichtag noch ein Teil der Darlehen mit variabler Verzinsung nicht durch derivative Finanzinstrumente abgesichert war, erfolgte die Risikoeinstufung im Vorjahr auf einem mittleren (M) Niveau.

### Liquiditätsrisiko

Die Disposition der liquiden Mittel ist einer der wesentlichen Prozesse bei alstria. Das Unternehmen steuert seine zukünftige Liquidität und überwacht den Fortgang täglich. Um jeglichen Liquiditätsrisiken vorzubeugen, wird ein Programm für die kurzfristige Finanzdisposition verwendet. Dieses Liquiditätsplanungsprogramm berücksichtigt die erwarteten *Cashflows* aus den Geschäftsaktivitäten und die Fälligkeit finanzieller Investitionen.

Durch die in 2013 umgesetzte Refinanzierung wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung des Konsortialdarlehens erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des neuen Konsortialdarlehens erst Mitte 2020 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, gering (L).

### Bewertungsrisiken

Der *Fair Value* der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch einen unabhängigen Wertgutachter ermittelt wurde. Er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die alstria keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, sinkende Nachfrage oder steigende Leerstandsdaten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen sich aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und -analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien alstrias mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bestimmt. Zusammenfassend wird das Risiko von unerwarteten Abwertungen, wie im Vorjahr, als moderat eingestuft (M).

### Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten regelmäßig, um das Ausfallrisiko zu begrenzen. Die Finanzmarktkrise hat Zweifel an der Zuverlässigkeit der Einschätzung von Ratingagenturen aufkommen lassen. Um diese Bedenken zu entschärfen, nutzt alstria auch andere Informationsquellen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu testen. Abgesehen davon bestehen für die alstria keine Kreditrisiken, so dass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen.

### Steuerrisiken

Da REITs von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer vollständig befreit sind, können sich Steuerrisiken nur im Falle des Verlustes des REIT-Status sowie innerhalb der Tochtergesellschaften sowie aus anderen Steuerarten wie Umsatzsteuer, GrEST oder Grundsteuer ergeben. Weiterhin besteht das Risiko, dass es aufgrund der Änderung von Steuergesetzen sowie deren abweichenden Auslegung zu einer höheren Steuerbelastung auch rückwirkend für alle noch nicht bestandskräftigen Veranlagungszeiträume kommt. Aufgrund der grundsätzlichen Ertragsteuerbefreiung als REIT sowie eines konsequenten Monitorings zur Vermeidung von steuerschädlichen Sachverhalten durch interne und externe Steuerexperten wird die

Wahrscheinlichkeit eines Steuerschadens als gering eingestuft. Da bestimmte steuerrelevante Sachverhalte, wie zum Beispiel Immobilientransaktionen oder Bewertungen sowie ein Wiedereintritt in die Steuerpflicht über den dreijährigen Risikobetrachtungszeitraum hohe Steuerverpflichtungen nach sich ziehen könnten, wird das Risikoausmaß als erheblich eingestuft. Daraus ergibt sich insgesamt ein unverändert zum Vorjahr mittleres (M) Steuerrisiko.

### ***Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand***

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2014 zeigte sich die Risikosituation der alstria im Vergleich zum Vorjahr dabei unverändert stabil. So wurden für 2014 im Vergleich zum Vorjahr keine oder nicht wesentliche prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken festgestellt. Während des ersten Halbjahres 2015 änderte sich die Risikosituation der alstria nicht wesentlich.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können.

Nach unserer Überzeugung weisen die vorstehend beschriebenen Risiken in Anbetracht ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter auf.

### **Informationen aus dem HGB-Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr**

Der handelsrechtliche Einzelabschluss der alstria office REIT-AG weist für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.380 aus. Gegenüber dem Vorjahresergebnis mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 11.744 stellt dies eine Verbesserung um TEUR 15.124 dar. Da die Gesellschaft steuerbefreit ist, entstand in 2014 kein Steueraufwand. Somit entspricht der Jahresüberschuss dem Ergebnis vor Ertragsteuern.

Das Eigenkapital verminderte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 35.917 beträgt zum 31. Dezember 2014 TEUR 637.496.

Der Anstieg des Jahresergebnisses um TEUR 15.124 gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus um TEUR 17.737 geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen, dem Rückgang der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um TEUR 7.294 sowie dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 6.821. Diese Effekte werden teilweise kompensiert durch den im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen um TEUR 8.672 gestiegenen Abschreibungsbedarf, den Rückgang der Gesamtleistung um TEUR 7.061 sowie den Anstieg der Personalaufwendungen um TEUR 667.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 14. Mai 2014, eine Dividende von insgesamt TEUR 39.467 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 15. Mai 2014 ausgezahlt. Der handelsrechtliche Jahresabschluss 2014 wurde von der Hauptversammlung am 6. Mai 2015 beschlossen. Zum gleichen Datum erfolgte der Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je Aktie (insgesamt TEUR 43.470).

Der Bilanzgewinn, der nach dem AktG zur Ausschüttung von Dividenden notwendig ist, wurde durch eine teilweise Auflösung der Kapitalrücklage erzielt, da der für die Geschäftsjahre 2014, 2013 und 2012 gemäß der einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften festgestellte Jahresüberschuss der Geschäftsjahre 2014, 2013 und 2012 negativ war.

Zu weiteren Informationen die Dividendenzahlung betreffend siehe Abschnitt "*Dividendenpolitik*" des Prospekts.

## FFO-PROGNOSE

Die in diesem Abschnitt dargestellte Gewinnprognose der alstria office REIT-AG bezieht sich auf die Prognose des Funds from Operations (FFO) für den Konzern der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr. Die FFO-Prognose ist keine Darstellung von Tatsachen und sollte auch nicht als solche von einem potentiellen Investor interpretiert werden. Es handelt sich vielmehr um eine Aussage über die Erwartungen, die der Vorstand der alstria office REIT-AG im Hinblick auf den FFO der alstria hat. Da sich die FFO-Prognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheit ist es möglich, dass der tatsächliche FFO der Gesellschaft wesentlich vom prognostizierten FFO abweicht. Potentielle Investoren sollten sich nicht in unangemessener Art und Weise auf diese FFO-Prognose verlassen. Potentielle Investoren sollten auch den Abschnitt "Allgemeine Informationen – Zukunftsgerichtete Aussagen" des Prospekts lesen.

Die FFO-Prognose für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr wurde am 01. Dezember 2014 erstellt und zum 05. Mai 2015 mit Veröffentlichung des Quartalsabschlusses zum 30. Juni 2015 überprüft. Sie gilt im Wesentlichen unverändert fort.

Zum Zwecke der FFO-Prognose hat die Gesellschaft den FFO wie folgt berechnet:

Ergebnis vor Ertragsteuern (earnings before tax oder EBT), vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von Finanzderivaten, vermindert/erhöht um den Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, vermindert/erhöht um nicht wiederkehrende Ergebniseinflüsse, zuzüglich/abzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen/Erträge (sonstige Bereinigungen), anteilig vermindert/erhöht um die vorher definierten Bereinigungen auf Ebene der Joint Ventures. Die sonstigen Bereinigungen zum Zwecke der FFO-Prognose betreffen vor allem Hinzurechnung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Abschreibung auf Möbel und Inventar, Aufwendungen in Bezug auf das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm sowie ratierlichen Aufwendungen aus der Erstbewertung des eingebetteten Derivats der Wandelanleihe.

Nach Auffassung des Vorstandes der alstria office REIT-AG ist der FFO eine wichtige Kennzahl für die Beurteilung der operativen Performance der Gesellschaft und der für die Dividendenausschüttung verfügbaren Barmittel. So werden bei dieser Kennzahl nicht wiederkehrende Sondereffekte bereinigt, um ein nachhaltig erzielbares Ergebnisniveau näherungsweise zu bestimmen. Zum anderen werden nicht zahlungswirksame Einzelposten, die sich nicht auf die laufende Liquidität auswirken, bereinigt. Der FFO ist keine nach IFRS definierte Kennzahl. Potenzielle Investoren sollten beachten, dass der FFO keine einheitlich angewandte oder standardisierte Kennzahl ist, seine Berechnung variieren kann und dass diese Kennzahl für sich alleine genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellt. Der FFO ersetzt nicht die Kennzahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder der Konzern-Kapitalflussrechnung, die in Übereinstimmung mit IFRS ermittelt wurden.

Eine Überleitung vom prognostizierten Konzernergebnis vor Ertragsteuern (EBT) zum prognostizierten FFO für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr ist in folgender Tabelle dargestellt:

<b>ERGEBNISÜBERLEITUNG FFO 2015</b>	
<b>[in TEUR]</b>	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>45.498</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-
Sonstige Bereinigungen	3.587
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-
<b>Operatives Ergebnis (FFO)</b>	<b>49.085</b>

*Die FFO-Prognose beruht auf den Annahmen des Vorstandes der Gesellschaft, die unten aufgeführt sind. Diese Annahmen beziehen sich auf Faktoren, die entweder (vollständig oder bis zu einem gewissen Grad) von der Gesellschaft beeinflusst werden können oder nicht beeinflussbar sind. Selbst wenn diese Annahmen zum Zeitpunkt der Abgabe der FFO-Prognose durch den Vorstand der Gesellschaft begründet sind, können sie sich als irrig oder haltlos erweisen. Wenn eine oder mehrere dieser Annahmen sich als irrig oder haltlos erweisen, könnte das tatsächliche Ergebnis erheblich von der aktuellen FFO-Prognose von alstria abweichen.*

Aufgrund der bestehenden Unwägbarkeiten hinsichtlich des Eintretens der Bedingungen, an die das Übernahmeangebot der Gesellschaft für die Deutsche Office-Aktien geknüpft ist, wie etwa das Erreichen einer Mindestannahmequote, beinhaltet die FFO-Prognose keine Einflüsse aus dem beabsichtigten Erwerb der DO Deutsche Office AG.

## **FFO-Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2015**

### **Erläuternde Anmerkungen zu der FFO-Prognose**

#### ***Grundsätze***

Auf der Grundlage der nachfolgend näher beschriebenen Faktoren und Annahmen des Vorstandes der Gesellschaft und den bisherigen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2015 geht die Gesellschaft gegenwärtig von einem FFO für das laufende Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR 49 Millionen aus.

Die FFO-Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Grundsätzen des IDW Rechnungslegungshinweises: Erstellung von Gewinnprognosen und -schätzungen nach den besonderen Anforderungen der Prospektverordnung sowie Gewinnschätzung auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW RH HFA 2.003) erstellt.

Die der FFO-Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2015 zugrundeliegenden Zahlen basieren auf den IFRS in der Form wie von der Europäischen Union gemäß Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union bestimmt. Die angewendeten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Anhang des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG für das Geschäftsjahr 2014 dargestellt.

Die FFO-Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2015 wird von einer Anzahl von Faktoren beeinflusst und beruht auf bestimmten Annahmen des Vorstandes der Gesellschaft, die untenstehend aufgeführt sind.

## Faktoren und Annahmen

### *Faktoren außerhalb alstrias Einflussbereichs*

Der erwartete FFO der alstria für das laufende Geschäftsjahr 2015 wird generell von Faktoren beeinflusst, die komplett außerhalb des Einflussbereichs einzelner oder aller Gesellschaften der alstria liegen. Die Faktoren und Annahmen der Gesellschaft diesbezüglich sind im Folgenden aufgeführt:

- **Faktor: Unvorhergesehene Ereignisse wie höhere Gewalt**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass keine materiellen unvorhergesehene Ereignisse eintreten, die zu schweren oder langanhaltenden Einschränkungen der laufenden Tätigkeiten der Gesellschaft führen könnten, wie höhere Gewalt (zum Beispiel Feuer, Überflutungen, Orkane, Stürme, Erdbeben oder terroristische Angriffe), Streik, außergewöhnliche konjunkturelle Ereignisse oder Krieg.

- **Faktor: Gesetzgeberische und andere regulatorische Maßnahmen**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass es keine oder nur unwesentliche Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen und keine wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie im Miet- oder Steuerrecht, geben wird. Dementsprechend erwartet die Gesellschaft auch keine Änderungen bezüglich ihres Status als deutscher REIT während des Geschäftsjahres 2015 und geht damit davon aus, dass sie keine Gewerbe- und/oder Körperschaftsteuer für das Steuerjahr 2015 zu zahlen hat.

- **Faktor: Wirtschaftliche Entwicklung der Immobilienbranche**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass:

- es zumindest in Deutschland keine negativen Entwicklungen der Wirtschaft geben wird;
- es zumindest keine negativen Entwicklungen im Büroimmobilienmarkt, vor allem in Deutschland, geben wird;
- die Gesellschaft ihre aktuelle Position im Wettbewerb zumindest halten kann.

- **Faktor: Zinsentwicklung**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft bei im Wesentlichen unveränderter Finanzierungsstrategie und Finanzierungsstruktur davon aus, dass das derzeitige Zinsniveau stabil bleiben wird. Aufgrund der bestehenden Sicherungsgeschäfte der Gesellschaft für die variabel verzinsten Darlehensverbindlichkeiten werden keine signifikant negativen Auswirkungen auf die Finanzierungskosten für das Geschäftsjahr 2015 erwartet.

Die Entwicklung der bisher beschriebenen nicht beeinflussbaren Faktoren kann erhebliche Auswirkungen auf die Bewertungen des Immobilienbestands und der Finanzderivate haben, die nicht prognostizierbar sind.

- **Faktor: Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Finanzderivate und der Bewertungsänderungen bezüglich Joint Venture**

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) enthält keine prognostizierten Werte aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, aus der Bewertung der Finanzderivate, aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus der Bewertung von Joint Ventures. Aufgrund der mangelnden Prognostizierbarkeit dieser Bewertungseffekte für das Gesamtjahr 2015 geht die Gesellschaft für Zwecke der FFO-Prognose weiterhin von im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 unveränderten



Bilanzansätzen aus, mit der Folge, dass keine Wertänderungen in der FFO-Prognose zu berücksichtigen sind.

Wie oben näher erläutert werden Bewertungseffekte, die Einfluss auf das EBT haben, aus dem FFO eliminiert. Zum Zeitpunkt der Überprüfung der FFO-Prognose durch die Gesellschaft wurde das EBT bereits durch Bewertungseffekte beeinflusst und diese in gleicher Höhe aus dem FFO eliminiert. Aufgrund der angesprochenen mangelnden Prognostizierbarkeit der Bewertungseffekte für das Gesamtjahr 2015 geht die Gesellschaft zum Zwecke der FFO-Prognose und deren Überprüfung im Geschäftsjahr 2015 weiterhin von konstanten Bewertungsansätzen aus.

### ***Faktoren, die beeinflusst werden können***

Zusätzlich können auch Faktoren den FFO der alstria für das Geschäftsjahr 2015 beeinflussen, auf die die Gesellschaft Einfluss nehmen kann.

- **Faktor: Entwicklung des Anlageimmobilienportfolios**

Die FFO-Prognose basiert im Wesentlichen auf den in den bis Ende des Geschäftsjahres 2014 getätigten Transaktionen und umfasst insofern im Wesentlichen den Immobilienbestand der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014. Für die Planperiode 2015 wurde eine unwesentliche Immobilien-Transaktion, die Veräußerung eines Objekts in München mit einem Umsatzanteil von TEUR 73 in 2014, angenommen. Tatsächliche Entwicklungen im Immobilienbestand können einen signifikanten Einfluss auf den FFO 2015 haben. Bis zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage wurden keine FFO-relevanten Transaktionen durchgeführt.

- **Faktor: Mieteinnahmen und Leerstände**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft basierend auf dem Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2014 sowie den kontrahierten Mieten für 2015 von Einkünften von etwa EUR 98 Millionen aus. Da die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von alstria's Portfolio bei rund 6,8<sup>37</sup> Jahren liegen und die meisten Mietverträge der Gesellschaft nach 2015 auslaufen, kann die Gesellschaft eine annähernd genaue und begründete Einschätzung der Erträge zum Zwecke der FFO-Prognose abgeben.

Zu Planungszwecken unterstellt die Gesellschaft in untergeordnetem Ausmaß Mietvertragsverlängerungen und / oder Neuvermietungen von etwa EUR 3,1 Millionen (3,1% der prognostizierten Umsatzerlöse) beispielsweise betreffend im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellte Entwicklungsprojekte. Der FFO-Effekt der Mietvertragsverlängerungen und / oder Neuvermietungen beträgt in Summe etwa EUR 2,7 Millionen.

Im Fall von Mieterwechseln kann die Gesellschaft bestimmen, welcher Betrag bei Neuvermietung zur Hebung von Mietpotenzialen investiert werden soll. Die Höhe der dabei anfallenden Kosten wirkt sich auf die Miete bei Neuvermietung aus. Die Überlegung gilt analog im Falle von Projektentwicklungen. Eine mögliche Auswirkung auf den FFO kann sich hierdurch durch die Annahme steigender Mieteinnahmen pro m<sup>2</sup> ergeben. Zum Zwecke der FFO-Prognose ist die Gesellschaft von konstanten Mieteinnahmen pro m<sup>2</sup> ausgegangen.

- **Faktor: Mietausfall**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass ein geringes Risiko von Mietausfällen besteht. Bonitätsanalysen der Hauptmieter werden regelmäßig und vor Neuabschluss eines Mietvertrags in Bezug auf den Mieter durchgeführt. Entsprechend betragen die

---

<sup>37</sup> Die dargestellte WAULT bezieht sich auf das Ergebnis einer Prognose-Rechnung zum Gesamtjahr 2015, die auf Daten zum Jahresende 2014 basiert. Die WAULT weicht daher von der im Zwischenabschluss der alstria zum 30. Juni 2015 angegebenen ab.

Wertberichtigungen auf Forderungen in 2014 etwa EUR 0,1 Millionen. Daher werden auch in 2015 keine materiellen Mietausfälle erwartet.

- **Faktor: Grundstückbetriebskosten für Immobilien**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Grundstücksbetriebskosten für Immobilien auf rund 11% der geplanten Umsatzerlöse belaufen werden. Die angenommene Kostenquote basiert auf historisch realisierten Erfahrungswerten und kann durch Ereignisse wie ungeplanter Leerstandserhöhung oder nicht geplanter größerer Instandhaltungsmaßnahmen erheblich von der Planannahme abweichen.

- **Faktor: Verwaltungsaufwand**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass die Verwaltungskosten in Summe in etwa dem Niveau der vorangegangenen Geschäftsjahre entsprechen und sich die Kostenquote auf rund 5% der Umsatzerlöse belaufen wird. Zum Zwecke der FFO-Berechnung wurden Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte in etwa in Höhe des Vorjahres erfolgswirksam geplant und als sonstige Bereinigung eliminiert.

- **Faktor: Entwicklung von Personalkosten**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass die Anzahl der Mitarbeiter (gerechnet in Vollzeitäquivalente) im Geschäftsjahr 2015 um etwa 3,5 insbesondere wegen rückkehrender Mitarbeiter aus Elternzeiten verglichen mit dem Stand zum 31. Dezember 2014 steigen wird. Weiterhin wurden Gehaltserhöhungen für das gesamte Personal, die die Marktentwicklungen widerspiegeln, unterstellt. Zum Zwecke der FFO-Berechnung wurden Aufwendungen in Bezug auf das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm in etwa in Höhe des Vorjahres erfolgswirksam geplant und als sonstige Bereinigung eliminiert.

- **Faktor: Sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass FFO-wirksame sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen in untergeordnetem Ausmaß in Summe von etwa EUR 0,2 Millionen realisiert werden.

- **Faktor: Finanzierung und Finanzergebnis**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft davon aus, dass:

- der Verschuldungsgrad des gesamten Immobilienportfolios in etwa stabil bleiben wird;
- keine Kredite zur Refinanzierung anstehen;
- Regeltilgungen in Höhe von rund EUR 3 Millionen zu leisten sein werden;
- alstria alle Kreditvereinbarungsklauseln einhalten wird;
- das festverzinsliche Kredite mit dem jeweils vereinbarten Festzinssatz und variabel verzinsten Kredite mit der vereinbarten Marge zzgl. eines angenommenen Referenz-Zinssatzes von 25 bps p.a. zu verzinsen sind;
- das Zinsrisiko gering ist, da davon auszugehen ist, dass die angewandten *Hedging*-Instrumente (*caps und swaps*) während des Geschäftsjahres 2015 weiterhin in Kraft sein werden;
- das Liquiditätsrisiko gering ist, da davon auszugehen ist, dass ausreichend liquide Mittel vorhanden sind;

- verfügbare Barmittel Zinsen auf den laufenden Konten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 15 bps p.a. generieren;
  - ferner wurden ratierliche Aufwendungen aus der Erstbewertung des eingebetteten Derivats der Wandelanleihe in etwa in Höhe des Vorjahres erfolgswirksam geplant und als sonstige Bereinigung eliminiert.
- **Faktor: Ergebnisse aus Joint Ventures**

Zum Zwecke der FFO-Prognose geht die Gesellschaft von einem positiven Ergebnisbeitrag aus Joint Ventures (ohne Marktwertanpassungen) von rund EUR 0,8 Millionen aus. Die Prognose basiert im Wesentlichen auf den kontrahierten Mieten der Joint Venture Immobilie "Kaisergalerie, Hamburg" abzüglich entsprechender Grundstücksbetriebsaufwendungen und Aufwand aus der FK-Finanzierung.

***Weitere erläuternde Anmerkungen***

Die FFO-Prognose beinhaltet keine außerordentlichen Ergebnisse oder Ergebnisse aus nicht-wiederkehrenden Aktivitäten im Sinne des IDW Rechnungslegungshinweises (IDW RH HFA 2.003)

## **Bescheinigung zur Prognose des Funds from Operations (FFO) der alstria für das Geschäftsjahr 2015**

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben geprüft, ob die von der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 erstellte Prognose des Funds From Operations (FFO), definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern (earning before tax oder EBT) vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, vermindert/ erhöht um den Nettogewinn aus der Bewertung von Finanzderivaten, vermindert/erhöht um den Gewinn/ Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, vermindert/erhöht um nicht wiederkehrende Ergebniseinflüsse, zuzüglich/abzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen/Erträge (sonstige Bereinigungen), anteilig vermindert/erhöht um die vorher definierten Bereinigungen auf Ebene von Joint Ventures, auf den in den Erläuterungen zur Prognose des FFO dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Prognose des FFO umfasst den prognostizierten FFO für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 sowie Erläuterungen zur Prognose des FFO.

Die Erstellung der Prognose des FFO einschließlich der in den Erläuterungen zur Prognose des FFO dargestellten Faktoren und Annahmen liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Prognose des FFO auf den in den Erläuterungen zur Prognose des FFO dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden ist und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der von der Gesellschaft identifizierten und der Prognose des FFO zugrunde gelegten Annahmen sowie die Prüfung der in den Erläuterungen enthaltenen historischen Finanzinformationen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Gewinnprognosen und -schätzungen i.S.v. IDW RH HFA 2.003 und Bestätigung zu Gewinnschätzungen auf Basis vorläufiger Zahlen (IDW PH 9.960.3) vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Prognose des FFO auf den in den Erläuterungen zur Prognose des FFO dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Da sich die Prognose des FFO auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf der Grundlage von Annahmen über künftige ungewisse Ereignisse und Handlungen erstellt wird, ist sie naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass der tatsächliche FFO der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 wesentlich vom prognostizierten FFO abweicht.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Prognose des FFO auf den in den Erläuterungen zur Prognose des FFO dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der alstria office REIT-AG, Hamburg.

Hamburg, den 3. August 2015

**Deloitte & Touche GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)

Wirtschaftsprüfer

(Deutsch)

Wirtschaftsprüferin

## **PRO-FORMA-KONZERN-FINANZINFORMATIONEN DER ALSTRIA FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2014 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR SOWIE FÜR DEN ZUM 30. JUNI 2015 ENDENDEN SECHSMONATSZEITRAUM**

### **Einleitung**

Die alstria office REIT-AG hat am 16. Juni 2015 entschieden, den Deutsche Office-Aktionären anzubieten, ihre Deutsche Office-Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von jeweils EUR 1,00 im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots zu erwerben. Nachfolgend werden die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots einschließlich der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in der Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 sowie den Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 sowie für den Sechsmonatszeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 (zusammen die "Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen") dargestellt.

### ***Zweck der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen***

Der Zweck der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Annahme des Übernahmeangebots durch die Deutsche Office-Aktionäre und die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen der Gesellschaft auf

- die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des historischen Konzernabschlusses der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr gehabt hätte, wenn alstria bereits seit dem 1. Januar 2014 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte,
- die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des historischen ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlusses der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum gehabt hätte, wenn alstria bereits seit dem 1. Januar 2014 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte sowie
- die Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 des historischen ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschlusses der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum gehabt hätte, wenn alstria seit dem 30. Juni 2015 in der durch die Annahme des Übernahmeangebots geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden ausschließlich zu den zuvor beschriebenen illustrativen Zwecken erstellt. Da die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation beschreiben und auf Annahmen basieren, spiegeln sie folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund einer Übernahme der DO Deutsche Office AG durch die alstria office REIT-AG wider. Weiterhin ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von alstria nach der Übernahme von Deutsche Office zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit dem Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr und dem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum aussagekräftig.

### ***Historische Finanzinformationen***

Bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden die folgenden historischen Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Der geprüfte und veröffentlichte Konzernabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit IFRS und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden ist.
- Der geprüfte und veröffentlichte Konzernabschluss von DO Deutsche Office AG für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit IFRS und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und veröffentlichte verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit IFRS für die Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und veröffentlichte verkürzte Konzernzwischenabschluss von DO Deutsche Office AG für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum, der in Übereinstimmung mit IFRS für die Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt worden ist.

Die veröffentlichten historischen Ausgangszahlen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit IFRS erstellt. Hinsichtlich der in den historischen Ausgangszahlen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen einheitlich angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sowie Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden orientiert sich die Gesellschaft grundsätzlich an ihrem Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie ihrem ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum.

### **Grundlagen der Erstellung**

Die durchgeführten Pro-Forma-Anpassungen basieren auf öffentlich verfügbaren Informationen, Schätzungen sowie bestimmten Annahmen, wie sie unten in den Pro-Forma-Erläuterungen zu den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen in den Abschnitten "*Pro-forma-Konzern-Finanzinformationen der alstria für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie für den zum 30. Juni 2015 endenden Sechsmonatszeitraum – Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 – Erläuterung der Pro-Forma-Anpassungen zur Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014, Erläuterung der Pro-Forma-Anpassungen zur Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015, Erläuterung der Pro-Forma-Anpassungen zur Pro-Forma-Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2015*" des Prospekts beschrieben sind.

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit dem vom IDW herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweis: Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt.

### ***Übernahmeangebot an die Deutsche Office-Aktionäre***

Die Gesellschaft bietet den Deutsche Office-Aktionären im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots an, ihre nennwertlosen Deutsche Office-Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von jeweils EUR 1,00 zu erwerben.

Die Gesellschaft bietet je 1 Deutsche Office-Aktie eine Gegenleistung bestehend aus 0,381 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Gesellschaft jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie jeweils – soweit rechtlich möglich – mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2015 an. Die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Schaffung der neuen Aktien der Gesellschaft erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Juli 2015. Hierdurch soll das Satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft von EUR 86.920.334,00<sup>38</sup> um bis zu EUR 68.781.791,00 auf bis zu EUR 155.702.125,00 (unter

<sup>38</sup> Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage vor Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot aufgrund der im Rahmen der

Zugrundelegung des Satzungsgemäßen Grundkapitals der Gesellschaft) durch Ausgabe von bis zu 68.781.791 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Gesellschaft jeweils mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie jeweils soweit rechtlich möglich mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2015 erhöht werden. Unter Berücksichtigung von bisher erfolgten Ausübungen aus bedingten Kapitalia in 2015 in Höhe von EUR 176.382,00 beträgt das Grundkapital bis zu EUR 155.878.507,00. Der Ausgabebetrag der neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 1,00. Der Differenzbetrag zwischen dem Ausgabebetrag und dem Einbringungsbetrag der Sacheinlage (eingereichte Deutsche Office-Aktien) soll als freiwillige Zuzahlung aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung behandelt werden. Die Gesellschaft schätzt, dass für den geplanten Unternehmenserwerb von DO Deutsche Office AG und die damit einhergehende Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen bei der Gesellschaft Transaktionskosten in Höhe von EUR 24 Millionen und Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von ca. EUR 6 Millionen anfallen werden.

### ***Vorgehensweise und Annahmen bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen***

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden unter der Annahme erstellt, dass die Deutsche Office-Aktionäre für 100% der voraussichtlich 180.529.633 ausstehenden Deutsche Office-Aktien das Übernahmeangebot angenommen haben und der Erwerb dieser 100% ausstehenden Deutsche Office-Aktien sowie die Durchführung der dafür erforderlichen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen der Gesellschaft bereits am 1. Januar 2014 (Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen) bzw. bereits am 30. Juni 2015 (Pro-Forma-Konzern-Bilanz) stattgefunden haben.

Die an dieser Stelle erörterten Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen beruhen auf folgender Ausgangslage und folgenden Annahmen:

#### ***Ausgangslage***

Bei der beabsichtigten Akquisition der ausstehenden Deutsche Office-Aktien durch die alstria office REIT-AG handelt es sich um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3. Entsprechend IFRS 3.11 sind die Anschaffungskosten von alstria für den Erwerb der Deutsche Office-Aktien zum Zeitpunkt des angenommenen Erwerbs dem im Rahmen der Kaufpreisallokation ermittelten anteiligen Nettovermögenszeitwert der DO Deutsche Office AG (basierend auf den Zeitwerten der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden) gegenüberzustellen. Eine aus der Verrechnung entstehende positive Differenz wird als Geschäfts- oder Firmenwert (*Goodwill*) angesetzt. Eine aus der Verrechnung entstehende negative Differenz wird ertragswirksam realisiert.

Die Anschaffungskosten von alstria ergeben sich aus der übertragenen Gegenleistung. Die übertragene Gegenleistung entspricht den für die Übernahme der Deutsche Office-Aktien ausgegebenen Eigenkapitalanteilen von alstria, bewertet zum beizulegenden Zeitwert.

Die tatsächlichen Anschaffungskosten von alstria stehen aufgrund des erst in der Zukunft gegebenenfalls erfolgenden Erwerbs noch nicht fest. Das Übernahmeangebot besteht für 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien in der Ausgabe von 68.781.791 neuen Aktien der Gesellschaft. Daraus ergibt sich bei 180.529.633 ausstehenden Deutsche Office-Aktien eine Angebotsgegenleistung von einer alstria-Angebotsaktie gerundet je 2,625 Deutsche Office-Aktien.

Als Anschaffungskosten von alstria für 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien werden auf Basis des XETRA-Schlusskurses der alstria-Aktie vom Vortag der Entscheidung der Veröffentlichung zur Abgabe eines Übernahmeangebots, dem 15. Juni 2015 (EUR 11,57 je Aktie) EUR 795,8 Millionen angenommen.

Im Rahmen der vorläufigen fiktiven Kaufpreisallokation ist eine Gegenüberstellung der fiktiven Anschaffungskosten von alstria in Höhe von EUR 795,8 Millionen mit den erworbenen identifizierbaren

---

Ausübung von Bezugsrechten aus den bedingten Kapitalia der Gesellschaft weiteren ausgegebenen alstria-Aktien EUR 87.096.716,00.



Vermögenswerten und übernommenen Schulden vorzunehmen. Die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden erfolgt dabei zum beizulegenden Zeitwert.

Die Deutsche Office bewertet die wesentlichen Posten, insbesondere auch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zum beizulegenden Zeitwert. Aus Vereinfachungsgründen wird daher für die vorläufige Kaufpreisallokation angenommen, dass der beizulegende Zeitwert des erworbenen Nettovermögens zunächst dem bilanziellen Eigenkapital von EUR 805,5 Millionen entspricht. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die bilanzierten beizulegenden Zeitwerte des Immobilienportfolios der Deutsche Office um EUR 80 Millionen wertzuberichtigen sind. Weitere Zeitwertanpassungen wurden bisher nicht vorgenommen, da die dazu notwendigen Informationen bisher nicht vorliegen. Aufgrund dieser Annahmen wird für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen ein zu erwerbendes Nettovermögen in Höhe von EUR 725,5 Millionen zugrunde gelegt.

Für den Zeitraum zwischen dem Übernahmeangebot für 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien und dem 30. Juni 2015 wird aus Vereinfachungsgründen angenommen, dass der Nettovermögenszeitwert unverändert bleibt.

Aus der Gegenüberstellung der fiktiven Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten des erworbenen Nettovermögens ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von EUR 70,3 Millionen, der als *Goodwill* auszuweisen ist.

Da die Übernahme durch eine REIT-Aktiengesellschaft erfolgt, sind alle bei der Deutsche Office bestehenden stillen Reserven und stillen Lasten aufzudecken und der Besteuerung zu unterwerfen (REIT-Abschlussbesteuerung). Die genaue Höhe der stillen Reserven und stillen Lasten lässt sich anhand der öffentlich zugänglichen Informationen nicht ermitteln. Aus diesem Grund wird für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen angenommen, dass die erwartete Ertragsteuerbelastung den bereits im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 der Deutsche Office ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeiten entspricht.

### ***Annahmen***

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen gehen von nachfolgenden Annahmen aus:

- Die Gesellschaft unterstellt, dass 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien übernommen werden. Die Anzahl für 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien beträgt 180.529.633 Stück Deutsche Office-Aktien.
- Die Gesellschaft nimmt als Anschaffungskosten für 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien EUR 795,8 Millionen an. Zusätzlich fallen geschätzte Transaktionskosten von EUR 24 Millionen sowie geschätzte Restrukturierungsaufwendungen von EUR 6 Millionen an. Es wird davon ausgegangen, dass EUR 20 Millionen der Transaktionskosten Periodenaufwand nach IFRS 3.11 darstellen, da sie direkt mit der Übernahme der DO Deutsche Office AG zusammenhängen, während die übrigen EUR 4 Millionen als direkt aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen resultierende Kosten gemäß IAS 32.37 erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen sind.
- Es finden keine weiteren Kapitalerhöhungen im Vorfeld der Durchführung des Übernahmeangebots statt.
- Die Finanzierung des Übernahmeangebots erfolgt durch die Ausgabe von 68.781.791 alstria-Angebotsaktien.
- Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Strukturierung nach Übernahme der DO Deutsche Office AG zu einer Entstehung von GrESt für einen Teil der Immobilien führt, die in der Deutsche Office gehalten werden. Es handelt sich um diejenigen Immobilien, die sich unmittelbar im Eigentum der DO Deutsche Office AG befinden. Es wird mit der Entstehung von

Grunderwerbsteueraufwand in Höhe von EUR 20 Millionen gerechnet. Für die Grundstücke, die indirekt über Tochtergesellschaften gehalten werden, kann durch die geplante Strukturierung der Übernahme voraussichtlich der Anfall von GrEST vermieden werden.

- Im Rahmen der geplanten Übernahme der DO Deutsche Office AG durch die Gesellschaft sind alle bei der Deutsche Office ertragsteuerlich bestehenden stillen Reserven und stillen Lasten aufgrund des REIT-Status der alstria office REIT-AG steuerwirksam zu realisieren. Aufgrund von erheblichen ertragsteuerlichen Verlustvorträgen bei Gesellschaften der Deutsche Office, geht die Gesellschaft davon aus, dass sich aus der Übernahme Ertragsteueraufwendungen nur bis zur Höhe der bei der Deutsche Office in der zum 30. Juni 2015 endenden Bilanz ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 7,1 Millionen ergeben. Durch die Bildung der latenten Steuerverbindlichkeiten ist der Steueraufwand bereits berücksichtigt.
- Da die Gesellschaft nach der Übernahme der DO Deutsche Office AG aufgrund des REIT-Status von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit ist, sind alle bestehenden latenten Steuerverbindlichkeiten erfolgsneutral zu verbrauchen.
- Die in Zukunft erwarteten Synergieeffekte lässt die Gesellschaft unberücksichtigt.
- Die nach IFRS-Rechnungslegungsgrundsätzen veröffentlichten Abschlüsse entsprechen grundsätzlich auch den für die Gesellschaft anwendbaren Rechnungslegungsgrundsätzen und können deshalb so wie veröffentlicht von der Gesellschaft verwandt werden. Die nachfolgend beschriebenen Anpassungen beziehen sich lediglich auf die Gliederung der Posten in der Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung.
- Es existieren nach Auffassung der Gesellschaft keinerlei eliminierungspflichtige Geschäftsvorfälle und somit keine Aufrechnungsnotwendigkeit im Rahmen einer Schulden- bzw. Ertragskonsolidierung, sodass sie die Abschlussinformationen additiv betrachten kann. Die Gesellschaft nimmt lediglich eine illustrative Kapitalkonsolidierung vor.

### ***Historische Finanzinformationen der Deutsche Office***

Um die historischen Finanzinformationen der Deutsche Office in den Ausgangszahlen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen an die Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der alstria anzupassen, wurden Anpassungen im Ausweis der folgenden Aufwands- und Ertragsposten in den Gewinn- und Verlustrechnungen der Deutsche Office für die Zeiträume vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 sowie vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 vorgenommen:

- Gesonderter Ausweis von in Gliederungsposten in den Gewinn- und Verlustrechnungen der Deutsche Office zusammengefasst ausgewiesenen Posten, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der alstria getrennt ausgewiesen werden: In diesem Zusammenhang wurde der "Personalaufwand" getrennt ausgewiesen, der bei Deutsche Office in dem Verwaltungsaufwand gezeigt wird. Für die Darstellung der "Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand" erfolgte eine Umgliederung der weiterzubelastenden Kosten aus dem Immobilienbewirtschaftungsaufwand.
- Der Gliederungsposten Nettoergebnis aus der Bewertung von als "Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert" wird mit gleichem Betrag lediglich an anderer Stelle der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von alstria ausgewiesen.
- Zusammenfassung der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Deutsche Office gesondert ausgewiesenen Posten "Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" und "Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien", die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von alstria im Posten "Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" zusammengefasst ausgewiesen werden. Gleiches

gilt für die "Finanzerträge" und die "Finanzaufwendungen". Diese werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von alstria im Posten "Nettofinanzergebnis" zusammengefasst ausgewiesen.

- Umgliederung der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Deutsche Office in dem Posten "Finanzaufwendungen" bzw. "Finanzerträge" enthaltenen erfolgswirksam auszuweisenden Wertänderungen der derivativen Finanzinstrumente in den Posten Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert.

Die für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 vorgenommenen Anpassungen können wie folgt zusammengefasst werden:

### Überleitung der historischen Finanzinformationen der Deutsche Office für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Posten in den historischen Finanzinformationen der Deutsche Office	Deutsche Office TEUR	Anpassungen gesonderter Ausweis von Posten TEUR	Anpassung Zusammenfassung von Posten TEUR	Anpassung Ausweis Nettoergebnis aus der Bewertung von Derivaten TEUR	Deutsche Office (angepasst) TEUR	Posten in den historischen Finanzinformationen von alstria
Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	105.528	0	0	0	105.528	Umsatzerlöse
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	23.045	-22.749	0	0	296	Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-34.417	22.749	0	0	-11.668	Grundstücksbetriebsaufwand
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>94.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94.156</b>	<b>Nettomieteinnahmen</b>
Verwaltungsaufwand	-10.352	4.944	0	0	-5.408	Verwaltungsaufwand
Personalaufwand	0	-4.944	0	0	-4.944	Personalaufwand
Sonstige Erträge	117.526	0	0	0	117.526	Sonstige betriebliche Erträge
Sonstige Aufwendungen	-25.158	0	0	0	-25.158	Sonstige betriebliche Aufwendungen
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>176.172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b>
						Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert
n/a	0	-5.612	0	0	-5.612	
Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	125.285	0	-125.285	0	0	n/a
Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-124.181	0	124.181	0	0	n/a
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>1.104</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.104</b>	<b>Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegendem Zeitwert	-5.612	5.612	0	0	0	Zeile umgliedert, s.o.
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>171.664</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171.664</b>	<b>Nettobetriebsergebnis</b>
Finanzerträge	72	0	-72	0	0	n/a
Finanzaufwendungen	-44.071	0	38.275	5.796	0	n/a
n/a	0	0	-38.203	0	-38.203	Nettofinanzergebnis
n/a	0	0	0	0	0	Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen
n/a	0	0	0	-5.796	-5.796	Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>127.665</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127.665</b>	<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.746	0	0	0	-2.746	Ertragsteuern
<b>Periodenergebnis</b>	<b>124.919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>124.919</b>	<b>Konzernperiodenergebnis</b>

## Überleitung der historischen Finanzinformationen der Deutsche Office für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015

Posten in den historischen Finanzinformationen der Deutsche Office	Deutsche Office TEUR	Anpassungen gesonderter Ausweis von Posten TEUR	Anpassung Zusammenfassung von Posten TEUR	Anpassung Ausweis Nettoergebnis aus der Bewertung von Derivaten TEUR	Deutsche Office (angepasst) TEUR	Posten in den historischen Finanzinformationen von alstria
Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52.729	0	0	0	52.729	Umsatzerlöse Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten	12.305	-12.482	0	0	-177	Grundstücksbetriebsaufwand
Immobilienbewirtschaftungsaufwand	-17.664	12.482	0	0	-5.182	Grundstücksbetriebsaufwand
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>47.370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.370</b>	<b>Nettomieteinnahmen</b>
Verwaltungsaufwand	-4.947	3.144	0	0	-1.803	Verwaltungsaufwand
Personalaufwand	0	-3.144	0	0	-3.144	Personalaufwand
Sonstige Erträge	384	0	0	0	384	Sonstige betriebliche Erträge
Sonstige Aufwendungen	-407	0	0	0	-407	Sonstige betriebliche Aufwendungen
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>42.400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>n/a</b> Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert
n/a	0	1.563	0	0	1.563	1.563
Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	93.800	0	-93.800	0	0	n/a
Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-94.369	0	94.369	0	0	n/a
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-569</b>	<b>n/a</b> Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	1.563	-1.563	0	0	0	Zeile umgegliedert, s.o.
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>43.394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.394</b>	<b>Nettobetriebsergebnis</b>
Finanzerträge	4.865	0	-5	-4.860	0	n/a
Finanzaufwendungen	-18.516	0	18.516	0	0	n/a
n/a	0	0	-18.511	0	-18.511	Nettofinanzergebnis
n/a	0	0	0	0	0	Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert
n/a	0	0	0	4.860	4.860	4.860
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>29.743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.743</b>	<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.593	0	0	0	-2.593	Ertragsteuern
<b>Periodenergebnis</b>	<b>27.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.150</b>	<b>Konzernperiodenergebnis</b>

Im Zusammenhang mit den von der alstria und der Deutsche Office ausgewiesenen Bilanzposten gab es keine wesentlichen Unterschiede, so dass auf eine Überleitung der entsprechenden Einzelposten verzichtet werden kann.

**Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeiträume vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 und vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 sowie Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015**

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeiträume vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 und vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 sowie Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015:

**Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma-Erläuterungen	Pro-Forma-Anpassungen	Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
	alstria	Deutsche Office	Summe			
	2014	2014	2014			
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	101.782	105.528	207.310			207.310
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-632	296	-336			-336
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.190	-11.668	-23.858			-23.858
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>88.960</b>	<b>94.156</b>	<b>183.116</b>			<b>183.116</b>
Verwaltungsaufwand	-4.755	-5.408	-10.163			-10.163
Personalaufwand	-7.807	-4.944	-12.751			-12.751
Sonstige betriebliche Erträge	6.141	117.526	123.667			123.667
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-965	-25.158	-26.123	(1), (2), (3)	-29.000	-55.123
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	824	-5.612	-4.788	(4)	-80.000	-84.788
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.566	1.104	5.670			5.670
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>86.964</b>	<b>171.664</b>	<b>258.628</b>		<b>-109.000</b>	<b>149.628</b>
Nettofinanzergebnis	-35.329	-38.203	-73.532	(5)	-17.000	-90.532
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	12.798	0	12.798			12.798
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-27.461	-5.796	-33.257			-33.257
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>36.972</b>	<b>127.665</b>	<b>164.637</b>		<b>-126.000</b>	<b>38.637</b>
Ertragsteuern	-19	-2.746	-2.765			-2.765
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>36.953</b>	<b>124.919</b>	<b>161.872</b>		<b>-126.000</b>	<b>35.872</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>						
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,47	0,73	n/a	(6)	n/a	0,24
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,45	0,73	n/a	(7)	n/a	0,24

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in der obigen Tabelle sowie in den weiteren Tabellen und Verweisen in den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

**Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015**

	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma-Erläuterungen	Pro-Forma-Anpassungen	Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
	alstria	Deutsche Office	Summe			
	6M/2015	6M/2015	6M/2015			
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	48.324	52.729	101.053			101.053
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-18	-177	-195			-195

Grundstücksbetriebsaufwand	-4.987	-5.182	-10.169		-10.169	
<b>Nettomieteinnahmen</b>	<b>43.319</b>	<b>47.370</b>	<b>90.689</b>	<b>0</b>	<b>90.689</b>	
Verwaltungsaufwand	-2.968	-1.803	-4.771		-4.771	
Personalaufwand	-5.925	-3.144	-9.069		-9.069	
Sonstige betriebliche Erträge	1.665	384	2.049		2.049	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.855	-407	-4.262		-4.262	
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120	1.563	1.683		1.683	
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.674	-569	1.105		1.105	
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>34.030</b>	<b>43.394</b>	<b>77.424</b>	<b>0</b>	<b>77.424</b>	
Nettofinanzergebnis	-16.098	-18.511	-34.609		-34.609	
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-45	0	-45		-45	
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-2.819	4.860	2.041		2.041	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>15.068</b>	<b>29.743</b>	<b>44.811</b>	<b>0</b>	<b>44.811</b>	
Ertragsteuern	-8	-2.593	-2.601		-2.601	
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>15.060</b>	<b>27.150</b>	<b>42.210</b>	<b>0</b>	<b>42.210</b>	
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>						
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,15	n/a	(7)	n/a	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,18	0,15	n/a	(8)	n/a	0,27

## Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015

### AKTIVA

	Historische Finanzinformationen		Summe	Pro-Forma-Erläuterungen	Pro-Forma-Anpassungen	Pro-Forma-Konzernbilanz
	alstria	Deutsche Office				
	30.06.2015	30.06.2015				
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.614.851	1.708.614	3.323.465	(14)	-80.000	3.243.465
At equity bilanzierte Beteiligungen	34.486	0	34.486			34.486
Sachanlagen	5.012	234	5.246			5.246
Immaterielle Vermögenswerte	292	457	749			749
Goodwill	0	0	0	(15)	70.348	70.348
Derivative Finanzinstrumente	9.436	1.964	11.400			11.400
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>	<b>1.664.077</b>	<b>1.711.269</b>	<b>3.375.346</b>		<b>-9.652</b>	<b>3.365.694</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	43.080	83.690	126.770			126.770
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.464	11.429	17.893			17.893
Derivative Finanzinstrumente	0	581	581			581
Forderungen aus Steuern	0	84	84			84
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.522	1.723	12.245			12.245
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	123.083	69.847	192.930	(17)	-50.000	142.930
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			<i>0</i>
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>	<b>183.149</b>	<b>167.354</b>	<b>350.503</b>		<b>-50.000</b>	<b>300.503</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.878.623</b>	<b>3.725.849</b>		<b>-59.652</b>	<b>3.666.197</b>
<b>PASSIVA</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	87.097	180.530	267.627	(10)	-111.748	155.879
Kapitalrücklage	742.452	401.930	1.144.382	(11)	321.096	1.465.478
Rücklage für Cashflow-Hedging	-1.348	-9.684	-11.032	(12)	9.684	-1.348
Gewinnrücklagen	94.037	232.684	326.721	(12), (13)	-278.684	48.037
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>922.238</b>	<b>805.460</b>	<b>1.727.698</b>		<b>-59.652</b>	<b>1.668.046</b>

<b>Langfristige Verpflichtungen</b>						
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	873.889	888.278	1.762.167			1.762.167
Derivative Finanzinstrumente	22.839	31.080	53.919			53.919
Sonstige Rückstellungen	3.987	0	3.987			3.987
Sonstige Verbindlichkeiten	1.962	0	1.962			1.962
Passive latente Steuern	0	7.118	7.118	(16)	-7.118	0
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>	<b>902.676</b>	<b>926.476</b>	<b>1.829.152</b>		<b>-7.118</b>	<b>1.822.034</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>						
Kurzfristige Darlehen	3.013	99.962	102.975			102.975
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.538	15.716	20.254			20.254
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	375	0	375			375
Derivative Finanzinstrumente	652	10.570	11.222			11.222
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	0	641	641	(16)	7.118	7.759
Sonstige Rückstellungen	1.632	0	1.632			1.632
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.101	19.798	31.899			31.899
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>22.311</b>	<b>146.687</b>	<b>168.998</b>		<b>7.118</b>	<b>176.116</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>	<b>924.988</b>	<b>1.073.163</b>	<b>1.998.151</b>		<b>0</b>	<b>1.998.151</b>
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>1.847.226</b>	<b>1.878.623</b>	<b>3.725.849</b>		<b>-59.652</b>	<b>3.666.197</b>

***Erläuterung der Pro-Forma-Anpassungen zur Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014***

Die folgenden Pro-Forma Anpassungen haben einen einmaligen Effekt auf die Ertragslage bzw. das Ergebnis je alstria-Aktie.

- (1) Die Gesellschaft schätzt, dass für die Durchführung des beschlossenen Übernahmeangebots bei alstria und der Deutsche Office Transaktionskosten von EUR 24 Millionen anfallen. Die geschätzten Transaktionskosten teilen sich in Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 7 Millionen, sowie Refinanzierungskosten in Höhe von EUR 17,0 Millionen auf (vgl. (5)). Die Gesellschaft erwartet, dass ein Anteil der Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 4,0 Millionen Kosten für die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen betrifft. Diese werden erfolgsneutral behandelt (vgl. (11)). Die geschätzten aufwandswirksam zu behandelnden Transaktionskosten hingegen wurden mit einem Betrag von EUR 3,0 Millionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen berücksichtigt.
- (2) Durch die Übernahme wird ein Teil des Grundbesitzes der Deutsche Office auf die Gesellschaft übertragen. Die dadurch von der Gesellschaft zu zahlende GrEST in geschätzter Höhe von EUR 20 Millionen wurde in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.
- (3) Restrukturierungsaufwendungen für die aus der Durchführung des Übernahmeangebots resultierende Eingliederung der technischen, strukturellen und personellen Organisation der Deutsche Office in die alstria werden auf EUR 6 Millionen geschätzt. Sie wurden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.
- (4) Infolge der erwarteten Abwertung auf das Immobilienvermögen der Deutsche Office um EUR 80 Millionen ergibt sich ein um EUR 80 Millionen niedrigeres "Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien".
- (5) Im Zuge der Durchführung des beschlossenen Übernahmeangebots werden Refinanzierungskosten in Höhe von EUR 17 Millionen erwartet. Diese wurden im Finanzergebnis erfasst.
- (6) Das Pro-Forma-Ergebnis je Aktie wurde auf Basis von 147.761.388 fiktiv durchschnittlich ausstehenden Aktien für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 ermittelt.

Hierbei wurde angenommen, dass die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen mit der Ausgabe von 68.781.791 alstria-Angebotsaktien der Gesellschaft bereits am 1. Januar 2014 durchgeführt worden wäre. Damit hätte sich im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien von 78.979.597 Aktien auf 147.761.388 erhöht.

- (7) Das Pro-Forma-Verwässerte-Ergebnis je Aktie wurde auf Basis von 155.853.304 fiktiv durchschnittlich ausstehenden Aktien für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 ermittelt. Hierbei wurde angenommen, dass die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen mit der Ausgabe von 68.781.791 neuen Aktien der Gesellschaft bereits am 1. Januar 2014 durchgeführt worden wäre. Damit hätte sich im Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 die gewichtete durchschnittliche Anzahl der verwässert ausstehenden Aktien von 87.071.513 Aktien auf 155.853.304 erhöht.

***Erläuterung der Pro-Forma-Anpassungen zur Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015***

- (8) Das Pro-Forma-Ergebnis je Aktie wurde auf Basis von 152.021.756 fiktiv durchschnittlich ausstehenden Aktien für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 ermittelt. Hierbei wurde angenommen, dass die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen mit der Ausgabe von 68.781.791 alstria-Angebotsaktien der Gesellschaft bereits am 1. Januar 2014 durchgeführt worden wäre. Damit hätte sich im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien von 83.239.965 Aktien auf 152.021.756 erhöht.
- (9) Das Pro-Forma-Verwässerte-Ergebnis je Aktie wurde auf Basis von 160.261.813 fiktiv durchschnittlich ausstehenden Aktien für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 ermittelt. Hierbei wurde angenommen, dass die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen mit der Ausgabe von 68.781.791 alstria-Angebotsaktien bereits am 1. Januar 2014 durchgeführt worden wäre. Damit hätte sich im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 die gewichtete durchschnittliche Anzahl der verwässert ausstehenden Aktien von 91.480.022 Aktien auf 160.261.813 erhöht.

***Erläuterung der Pro-Forma-Anpassungen zur Pro-Forma-Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2015***

- (10) Die Übernahme von 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien führt dazu, dass sich das "gezeichnete Kapital" um TEUR 68.782 für die infolge der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen neu geschaffenen 68.781.791 alstria-Aktien mit einem Nennbetrag von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Gleichzeitig werden 180.529.633 Deutsche Office-Aktien eingezogen, wodurch sich eine Verringerung der Summe des gezeichneten Kapitals beider Gesellschaften um TEUR 180.530 ergibt. Per Saldo führen die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen und die Übernahme damit zu einer Verminderung der Summe der gezeichneten Kapitalia um TEUR 111.748.
- (11) Im Rahmen der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen entstehen nach Übernahme von 100% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien 68.781.791 alstria-Angebotsaktien mit einem Wert von TEUR 795.808. Davon entfallen TEUR 68.782 auf das "gezeichnete Kapital" (vgl. (10)). Die darüber hinaus geleisteten Sacheinlagen in Höhe von EUR 727.026 werden als Aufgeld in die Kapitalrücklage eingestellt. Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung entfällt die Kapitalrücklage der Deutsche Office in Höhe von TEUR 401.930. Für die Durchführung der Kapitalerhöhung werden Kosten in Höhe von TEUR 4.000 erwartet, welche erfolgsneutral die Kapitalrücklage vermindern. Insgesamt erhöht sich durch die vorstehend beschriebenen Effekte die Kapitalrücklage um TEUR 321.096.



- (12) Ebenfalls im Rahmen der für Pro-Forma-Zwecke fiktiv durchzuführenden Kapitalkonsolidierung sind die Eigenkapitalbestandteile "Rücklage für *Cashflow-Hedging*" mit TEUR 9.684 und die Gewinnrücklage der Deutsche Office in Höhe von TEUR 232.684 zu eliminieren.
- (13) Die infolge der Übernahme der DO Deutsche Office AG entstehenden, aufwandswirksam zu behandelnden Transaktionskosten von EUR 20 Millionen, GrESt von EUR 20 Millionen und Restrukturierungsaufwendungen von EUR 6 Millionen führen zu einer Verringerung der Gewinnrücklagen um EUR 46 Millionen.
- (14) Infolge der erwarteten Abwertung auf das Immobilienvermögen der Deutsche Office um EUR 80 Millionen ergeben sich um EUR 80 Millionen geringere "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien".
- (15) Die Anschaffungskosten für den Erwerb der DO Deutsche Office AG ergeben sich aus der Höhe des Marktwerts der alstria-Aktien von EUR 795,8 Millionen. Demgegenüber steht der beizulegende Zeitwert der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden der Deutsche Office, der dem um die Abwertung der Immobilien bereinigten Eigenkapital der Deutsche Office von EUR 725,5 Millionen entspricht. In Höhe der Differenz ergibt sich ein *Goodwill* von EUR 70,3 Millionen.
- (16) Im Rahmen der geplanten Übernahme der DO Deutsche Office AG durch die Gesellschaft sind alle bei der Deutsche Office ertragsteuerlich bestehenden stillen Reserven und stillen Lasten aufgrund des REIT-Status der alstria office REIT-AG steuerwirksam zu realisieren. Die Gesellschaft geht davon aus, dass sich aus der Übernahme Ertragsteueraufwendungen bis zur Höhe der bei der Deutsche Office in der zum 30. Juni 2015 endenden Bilanz ausgewiesenen latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.118 ergeben. Die Begleichung dieser latenten Steuerverbindlichkeiten wird binnen Jahresfrist erwartet. Daraus ergibt sich eine Änderung der Fristigkeiten der latenten Steuerverbindlichkeiten. Sie werden daher von den langfristigen passiven latenten Steuern in die kurzfristigen Steuerverbindlichkeiten umgegliedert.
- (17) Die Zahlung der Beratungs- und Prüfungskosten (1), der GrESt (2), der Restrukturierungsaufwendungen (3), der Refinanzierungskosten (5) und der Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung (11) führen zu einer Pro-Forma-Reduzierung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von EUR 50 Millionen.

**Bescheinigung zu den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der alstria für das Geschäftsjahr 2014 und den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015.**

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr 2014 und den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen in Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Bilanz zum 30. Juni 2015, eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014, eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf den historischen Konzernabschluss gehabt hätte, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums stattgefunden hätten.

Die Erstellung der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen in Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassungen an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns, sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen *IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1)* so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen von der alstria office REIT-AG, Hamburg, ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen in Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns.

Hamburg, den 13. August 2015

**Deloitte & Touche GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)

Wirtschaftsprüfer

(Deutsch)

Wirtschaftsprüferin

## **BESCHREIBUNG DER BEABSICHTIGTEN ÜBERNAHME DER DO DEUTSCHE OFFICE AG**

Die alstria office REIT-AG veröffentlichte am 16. Juni 2015 ihre Absicht, ein Angebot für den Erwerb von Deutsche Office-Aktien im Rahmen eines Übernahmeangebots gegen alstria-Angebotsaktien zu unterbreiten. Die in diesem Kapitel dargestellten Informationen betreffend die DO Deutsche Office AG und/oder die Deutsche Office basieren ausschließlich auf öffentlich verfügbaren Quellen, da die alstria office REIT-AG keinen Zugang zu nicht öffentlich verfügbaren Unterlagen der Deutsche Office hatte.

### **Beschreibung der Deutsche Office**

#### ***Geschäftstätigkeit***

Die DO Deutsche Office AG ist ein börsennotierter Bestandhalter von Büroimmobilien mit Sitz in Köln. Der Fokus des Geschäftsmodells der Deutsche Office liegt auf renditeorientiertem Asset Management insbesondere von Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen. Über die reine Bestandshaltung hinaus verfolgt die DO Deutsche Office AG eine Wachstumsstrategie, die einerseits den selektiven Erwerb von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial sowie andererseits wertsteigernde Investitionen in bereits vorhandene Immobilien umfasst. Darüber hinaus sollen potenzielle Verkaufschancen zur Erzielung attraktiver Veräußerungserlöse im Immobilienzyklus genutzt werden.

#### ***Portfolio***

Nach Angaben der Deutsche Office bilden die Größe und der hohe Diversifikationsgrad des Portfolios sowie der signifikante Leerstand eine robuste Basis für ein erhebliches Wertschöpfungspotenzial, eine attraktive Kostenstruktur sowie eine hohe Ertragskraft.

Das Gewerbeimmobilienportfolio ist nach Angaben der Deutsche Office charakterisiert durch eine deutschlandweite Streuung sowie eine bonitätsstarke und breit angelegte Mieterstruktur über verschiedene Branchen hinweg. Der Schwerpunkt des Immobilienbestands liegt in westdeutschen Metropolregionen bzw. Ballungsräumen.

Die Mehrmieterstruktur mit Mietern aus verschiedensten Branchen bildet nach Angaben der Deutsche Office die Grundlage für stabile und diversifizierte Mieteinnahmen und nachhaltiges Dividendenpotenzial. Darüber hinaus weist das Immobilienportfolio nach Angaben der Deutsche Office ein hohes Wertschöpfungspotenzial, eine angemessene Risikoverteilung, eine attraktive Kostenstruktur und eine hohe Ertragskraft auf.

Zum 30. Juni 2015 umfasste das Immobilienportfolio der Deutsche Office 49 Objekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 866.000 Quadratmetern, zuzüglich zweier zum Verkauf gehaltener Objekte, für die im Juli bzw. August 2015 Kaufverträge abgeschlossen wurden. Zum letzten Berichtszeitpunkt lag der Marktwert des Portfolios (mit Ausnahme der zum Verkauf gehaltenen Immobilien) bei EUR 1,709 Milliarden, mit jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von rund EUR 105 Millionen und einer gewichteten durchschnittlichen Restmietdauer von 4,4 Jahren. Der Leerstand lag bei 15,9%.

Auf Grundlage der öffentlich verfügbaren Informationen und seiner Kenntnis von den Gebäuden und den Märkten, in denen diese gehandelt werden, bewertet die alstria office REIT-AG das Immobilienportfolio der Deutsche Office zum 30. Juni 2015 mit einem Marktwert von ungefähr EUR 1,629 Milliarden. Der Wertunterschied in Höhe von ungefähr EUR 80 Millionen im Vergleich zum letzten berichteten Buchwert bezieht sich im Wesentlichen auf Immobilien in der Rhein-Main-Region. Auf Grundlage der Einschätzung der alstria office REIT-AG hinsichtlich der von diesen Vermögenswerten zu erwartenden Mieteinnahmen erwartet die alstria office REIT-AG eine Abwertung dieser Objekte, die in den entsprechenden Teilmärkten ein flexibleres Vorgehen in der Vermietung mit einer Fokussierung auf die *Cashflow*-Generierung dieser Gebäude ermöglichen würde. Die vorgesehene Abwertung um insgesamt EUR 80 Millionen gleicht den

Wert des Deutsche Office Portfolios (EUR 1.880 pro m<sup>2</sup> nach Abwertung) an das Bewertungsniveau des alstria Portfolios (EUR 1.856 pro m<sup>2</sup>)<sup>39</sup> an, jeweils bezogen auf das Portfolio zum 30. Juni 2015.

### ***Grundkapital***

Das Grundkapital der DO Deutsche Office AG betrug zum 30. Juni 2015 EUR 180.529.633,00 und war eingeteilt in ebenso viele Stückaktien, auf die jeweils ein rechnerischer Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 entfällt.

### ***Unternehmensgeschichte der DO Deutsche Office AG***

Die DO Deutsche Office AG ist durch Verschmelzung der Prime Office REIT AG auf die OCM Real Estate Holding AG unter der Firmierung Prime Office AG entstanden, die mit Eintragung in das Handelsregister am 21. Januar 2014 wirksam geworden ist.

Am 20. Mai 2014 hat die Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG die Änderung der Firma von Prime Office AG auf DO Deutsche Office AG beschlossen, die am 7. Juli 2014 mit Eintragung in das Handelsregister wirksam geworden ist.

### **Wirtschaftliche und strategische Gründe für das Übernahmeangebot**

Die Geschäftsstrategie der alstria office REIT-AG besteht darin, ihre Stellung als – nach Einschätzung der Gesellschaft – führendes deutsches Immobilienunternehmen mit einem Fokus auf Metropolregionen durch eine Kombination aus strategischen Zukäufen, Effizienzsteigerungen in den betrieblichen Abläufen und organischem Wachstum ihres Portfolios auszubauen. Die alstria office REIT-AG hat sich bislang im Wesentlichen auf Hamburg, die Rhein-Ruhr-Region und Stuttgart konzentriert und beabsichtigt, in weitere attraktive deutsche Immobilienmärkte (wie etwa Frankfurt am Main oder Berlin) zu investieren, wenn die alstria office REIT-AG in diesen Märkten eine kritische Portfoliogröße sicherstellen kann, die eine effiziente Geschäftstätigkeit in dem jeweiligen lokalen Markt erlaubt. Zudem konzentrierte sich die Investitionsstrategie der alstria office REIT-AG in den letzten Jahren auf die Akquisition von Immobilien und Portfolios, die höhere Leerstandsdaten aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch die Stabilisierung der Vermietung dieser Immobilien eröffnen. Das derzeitige Portfolio der Deutsche Office entspricht diesen Kriterien und passt sowohl zur Fokussierung auf Büroimmobilien als auch zur geographischen Fokussierung auf Deutschlands Metropolregionen. Während alstria bisher (gemessen an der vermietbaren Fläche) vorwiegend in Hamburg (34%), der Rhein-Ruhr-Region (19%) und dem Raum Stuttgart (17%) vertreten ist und die Deutsche Office über Investitionsschwerpunkte in der Rhein-Ruhr-Region (36%), der Rhein-Main-Region (27%) und Berlin (9%) verfügt, ergibt sich aus der Kombination beider Portfolios eine geografisch deutlich ausgewogenere Investitionsstruktur (Rhein-Ruhr-Region: 27%, Hamburg: 18%, Rhein-Main: 18%, Stuttgart: 11%, Berlin: 6%). Durch die Kombination der Portfolios beider Unternehmen erreicht die alstria office REIT-AG eine kritische Größenordnung in Berlin, Stuttgart und Frankfurt am Main und verstärkt die Marktposition in Hamburg und der Rhein-Ruhr-Region.

Darüber hinaus reduziert die Kombination der beiden Portfolios größere Einzelrisiken in beiden Portfolios signifikant. Im Hinblick auf große Gebäude, die nur durch einen Mieter belegt werden, reduziert sich der Anteil der Mieteinnahmen im Gebäudekomplex Epplestraße 225, Stuttgart, auf ungefähr 7,5% (bisher ungefähr 15,7%) der gesamten Mieteinnahmen. Gleiches gilt für die Deutsche Office, wo sich der Anteil des größten an einen Einzelmietern vermieteten Gebäudes (An den Treptowers, Berlin) von rund 13,0% auf ungefähr 6,8% reduziert. Ähnlich verhält es sich hinsichtlich der Verringerung von Einzelrisiken im Hinblick auf die Mieterrisiken. Bedingt durch die Zusammenführung der Portfolios reduziert sich der Anteil der von der Stadt Hamburg gezahlten Mieten von bisher rund 29% auf 14,2% und der Anteil der Daimler AG von bisher 15,7% auf 7,5%. Auch die Einzelrisiken im Portfolio der Deutsche Office werden reduziert. Hinsichtlich der durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) lag das alstria Portfolio zum 30. Juni 2015 bei 6,6 Jahren, während das Portfolio der Deutsche Office zum 30. Juni 2015

<sup>39</sup> Berechnung erfolgt auf Basis des Portfolios ohne der in den Joint-Ventures enthaltenen Objekte.

einen Wert von 4,4 Jahren aufweist. Die pro-forma WAULT des kombinierten Portfolios liegt damit bei ungefähr 5,5 Jahren. Der Gesamtwert der Mieteinnahmen (WAULT multipliziert mit den vertraglich fixierten Mieten) steigt durch die Kombination der beiden Portfolien auf EUR 1.124 Millionen (alstria: EUR 661 Millionen, Deutsche Office: EUR 463 Millionen).

Der wirtschaftliche und strategische Hintergrund des Erwerbs der DO Deutsche Office AG durch die alstria office REIT-AG besteht in der Erzielung der nachfolgend beschriebenen Wettbewerbsvorteile, Synergien und sonstigen Verbundvorteile, welche den Aktionären des zusammengeführten Unternehmens zugutekommen sollen.

### ***Ausbau der Marktstellung in Deutschland und Schaffung eines relevanten deutschen Immobilienunternehmens***

Der Erwerb der DO Deutsche Office AG führt zu einem kombinierten Portfolio, das mehr als 120 Objekte mit einer gesamten vermietbaren Fläche von mehr als 1,7 Millionen Quadratmetern und einer jährlichen Miete von über EUR 200 Millionen umfasst. Das kombinierte Portfolio von alstria und Deutsche Office wird damit in den wesentlichen Märkten, in denen die zusammengeführte Gesellschaft tätig sein wird, eines der größten Portfolien von Büroimmobilien sein. Das Portfolio der Deutsche Office passt sich ideal in die Strategie der alstria office REIT-AG ein, ihre führende Marktposition durch strategische Akquisitionen von Portfolien mit auf höheren Leerständen beruhenden Wachstumspotenzialen auszubauen. In den Schlüsselmärkten der alstria office REIT-AG wird ihre Präsenz signifikant erhöht. Darüber hinaus wird alstria in Märkten wie der Rhein-Main-Region und in Berlin eine kritische Größe erreichen. Die gemeinsame Kenntnis und die Marktdurchdringung der operativen Immobilienteams sowohl der alstria office REIT-AG als auch der DO Deutsche Office AG lassen einen substantiellen Wettbewerbsvorteil in den lokalen Vermietungsmärkten dieser wesentlichen deutschen Metropolregionen erwarten.

### ***Synergien und sonstige Verbundvorteile***

Auf der Grundlage öffentlich verfügbarer Informationen schätzt die alstria office REIT-AG, dass die auf operativen Effizienzgewinnen beruhenden Synergien in einem Zeitraum von 24 Monaten nach dem Vollzug des Übernahmeangebots vollständig erzielt werden können mit ersten Effekten in 2016 und dauerhaften Synergien von rund EUR 2,5 Millionen p.a. Es sind nach vollständiger Umsetzung gesamte Einsparungen in Höhe von rund EUR 17,5 Millionen p.a. zu erwarten.

Die Synergien von rund EUR 2,5 Millionen p.a. beruhen im Wesentlichen auf folgenden Effekten:

- **Verwaltung.** Nach Angaben der DO Deutsche Office AG beliefen sich die gesamten Verwaltungskosten der DO Deutsche Office AG im Jahr 2014 auf rund EUR 10 Millionen. Die alstria office REIT-AG erwartet, Kosteneinsparungen zu realisieren, die typischerweise durch den Zusammenschluss von Unternehmen erreicht werden können, insbesondere mit Blick auf den deutlichen und größtenteils vergleichbaren geografischen Fokus sowohl der alstria office REIT-AG als auch der DO Deutsche Office AG auf wichtige deutsche Metropolregionen. Kosteneinsparungen sind insbesondere durch die Konsolidierung sich überschneidender Funktionen zu erwarten. Die Verwaltungsfunktionen werden in Hamburg zentralisiert und stellen den wesentlichen Teil der geplanten operativen Synergien dar. Die alstria office REIT-AG schätzt, dass auf diese Weise rund 15% bis 20% der derzeitigen Verwaltungskosten der DO Deutsche Office AG (was ungefähr EUR 1,5 Millionen bis EUR 2,0 Millionen entspricht) eingespart werden können, was den größten Teil der Synergien ausmacht. Weitere Einsparungen in Höhe von EUR 0,5 Millionen bis EUR 1,0 Millionen (Restbetrag der angestrebten operativen Synergien) lassen sich aus den folgenden Punkten herleiten.
- **Property Management.** Das Herzstück der Geschäftstätigkeit der alstria office REIT-AG ist der starke interne Bereich Real Estate Operations, welcher alstrias gesamtes Portfolio verwaltet. Der Real Estate Operations Bereich der alstria office REIT-AG verfügt über umfassende Fähigkeiten und Kenntnisse im Property Management, welche es der alstria office REIT-AG ermöglichen, das derzeit ausgegliederte Property-Management der DO Deutsche Office AG zu integrieren. Es ist die Absicht

der alstria office REIT-AG, ihre bestehende Property Management Plattform zu nutzen und auf diese Weise sowohl von Effizienzsteigerungen als auch von Kosteneinsparungen im Property Management des zusammengeführten Immobilienportfolios zu profitieren.

- *IT-Infrastruktur.* Die alstria office REIT-AG hat in den vergangenen Jahren substanziell in ihre IT-Infrastruktur investiert. Die Gesellschaft geht daher davon aus, dass sich die IT-Infrastruktur gut für eine Anwendung innerhalb der Deutsche Office eignet. Hierdurch werden langfristige Infrastrukturkosten beseitigt und zusätzliche Effizienzsteigerungen und Skaleneffekte (*economies of scale*) erzielt.
- *Vereinfachte Konzernstruktur.* Im Anschluss an eine beabsichtigte gesellschaftsrechtliche Restrukturierung der Deutsche Office wird sich der Aufbau des zusammengeführten Konzerns im Vergleich zu seiner derzeitigen Ausprägung vereinfacht darstellen. Dies wird zu weiteren Kosteneinsparungen in der Konzernverwaltung führen. Zusätzliche Kosteneinsparungen können von dem möglicherweise folgenden Übergang von einer Struktur mit zwei Börsennotierungen zu nur einer resultieren.
- *Vorteile durch Erlangung des REIT-Status.* Der vollständigen Integration der Deutsche Office in alstria sollten auch wesentliche Vorteile durch den REIT-Status von alstria erwachsen. Schließlich wird das Deutsche Office-Portfolio auch von der Körperschaft- und Gewerbesteuertransparenz profitieren, die der REIT-Status gewährt.

Der kapitalisierte Wert der operativen Synergien und sonstigen Verbundvorteile (Reduzierung der Finanzierungsmarge), gerechnet mit einer angenommenen Kapitalisierungsrate von 5%, beträgt ungefähr EUR 200 Millionen. Nach Abzug der zu ihrer Erzielung erforderlichen Kosten, die alstria office REIT-AG in Höhe von ca. EUR 50 Millionen erwartet, führt dies zu kapitalisierten Netto-Synergien und sonstigen Verbundvorteilen von ungefähr EUR 150 Millionen. Bezogen auf die derzeit ausstehende Zahl von Deutsche Office-Aktien und unter der Annahme, dass 100% dieser Deutsche Office-Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots zum Umtausch eingereicht werden, entfallen hiervon auf jede nach Vollzug der Transaktion ausstehende alstria-Aktie rund EUR 0,96. In dieser Betrachtung sind die Effekte aus der Ablösung der existierenden Sicherungsgeschäfte der Deutsche Office und die Anpassung der Finanzierungen an die aktuellen Marktkonditionen nicht berücksichtigt. Die Ablösung der Sicherungsgeschäfte würde zu zusätzlichen Kosten von ca. EUR 50 Millionen und zu zusätzlichen Entlastungen von ca. EUR 7,5 Millionen p.a. führen.

Das FFO Profil (Entwicklung des operativen Ergebnisses nach der Kombination beider Unternehmen ohne Berücksichtigung der Auswirkungen von Portfolioveränderungen) wird sich aufgrund der erwarteten Synergien, der sonstigen Verbundvorteile (Reduzierung der Finanzierungsmarge) und der Anpassung der bestehenden Sicherungsinstrumente an aktuelle Marktkonditionen deutlich verbessern. Die Gesellschaft nimmt an, dass der Gesamteffekt der Einsparungen ca. EUR 17,5 Millionen p.a. beträgt und innerhalb von 24 Monaten nach dem Vollzug des Übernahmeangebots realisiert werden kann. Unter Anwendung einer rein mechanischen pro-forma Berechnung (auf Basis der jeweils von beiden Unternehmen erwarteten operativen Erträge (FFO) im Geschäftsjahr 2015) ist daher ein Anstieg des gemeinsamen FFO von EUR 101 Millionen auf rund EUR 118,5 Millionen zu erwarten, sobald die Synergien vollständig realisiert sind. Allein unter Berücksichtigung der operativen Synergien in Höhe von EUR 2,5 Millionen ergibt sich somit ein Anstieg des FFO pro Aktie von EUR 0,56 auf EUR 0,66. Dies entspricht einem Anstieg des FFO pro Aktie von ca. 18,0%. Hinzu kommt der erwartete Vorteil durch reduzierte Finanzierungskosten. Eine alternative Betrachtung des Verbesserungspotenzials im FFO je Aktie ergibt sich aus dem folgenden Vergleich: Vor der von der alstria office REIT-AG durchgeführten Kapitalerhöhung Ende März 2015 lag der erwartete FFO je Aktie bei EUR 0,62. Es ist durchaus sinnvoll, die Effekte der Kapitalerhöhung außer Acht zu lassen, weil der Emissionserlös nur zu einem kleinen Teil investiert wurde. Auf Basis der kombinierten erwarteten pro-forma FFOs der alstria und der Deutsche Office für das Jahr 2015 und unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Synergien und Einsparungen (operativer und finanzieller Art) in Höhe von ungefähr EUR 17,5 Millionen ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,76 (auf Basis der neuen Aktienanzahl). Die Verbesserung des FFO

je Aktie liegt damit auf pro-forma Basis um 22,6% über dem FFO je Aktie der alstria vor der Kapitalerhöhung vom März 2015.<sup>40</sup>

### ***Deutlich reduzierte Fremdkapitalkosten***

Nach Vollzug der Transaktion wird alstria office REIT-AG das größte börsennotierte Büroimmobilienunternehmen in Deutschland sein. alstrias derzeitige Fremdkapitalkosten sind deutlich niedriger als diejenigen der Deutsche Office. Die Gesellschaft plant, von dieser Differenz in den Finanzierungskosten beider Unternehmen zu profitieren und die derzeitige Verschuldung der Deutsche Office nach dem Zusammenschluss zu refinanzieren. Hierdurch erwartet die Gesellschaft, die Finanzierungskosten der Deutsche Office um rund EUR 15 Millionen p.a. zu reduzieren, im Wesentlichen als Folge einer aufgrund der verbesserten Kreditqualität der Gesellschaft erwarteten Absenkung der Marge von geschätzt EUR 7,5 Millionen p.a. Wie bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen üblich wurden die Finanzierungskosten für die Darlehen der Deutsche Office bei Abschluss der Kreditvereinbarungen mit Sicherungsinstrumenten versehen, die trotz volatiler Zinsen stabile Finanzierungskosten im Zeitablauf gewährleisten. Bedingt durch die in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunkenen Marktzinsen liegen heute auch die Sicherungskosten entsprechender Darlehen deutlich unter dem Niveau, welches der Ertragsrechnung der Deutsche Office zugrunde liegt. Durch die Auflösung der bestehenden Sicherungsgeschäfte und eine Anpassung der Finanzierungen an gegenwärtige Marktkonditionen rechnet alstria mit einer zusätzlichen Reduktion der Finanzierungskosten von ca. EUR 7,5 Millionen p.a.

### **Übernahmeangebot in Form eines Umtauschangebots**

alstria office REIT-AG bietet den Deutsche Office-Aktionären, beginnend am 21. August 2015, gegen 1 (eine) von ihnen gehaltene Deutsche Office-Aktie mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie 0,381 alstria-Angebotsaktien zum Tausch an.

### **Transaktionsstruktur**

Der Erwerb der Anteile an der DO Deutsche Office AG soll sich in folgenden Schritten vollziehen:

#### ***Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der alstria-Aktionäre zum Zweck des Vollzugs des Umtauschangebots***

Die für den Vollzug des Umtauschangebots benötigten Aktien sollen, vorbehaltlich der unten dargestellten Einschränkungen, im Wege der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der alstria-Aktionäre geschaffen werden.

Als Sacheinlagen sollen die Deutsche Office-Aktien eingebracht werden und die Deutsche Office-Aktionäre sollen für ihre Deutsche Office-Aktien alstria-Angebotsaktien erhalten. Zur Zeichnung der alstria-Angebotsaktien sind alleine und jeweils zur Hälfte die UBS und die UniCredit in ihrer Funktion als zum Zweck der Abwicklung des Umtauschangebots eingeschaltete Umtauschtreuhänder für die Deutsche Office-Aktionäre zugelassen. Das Bezugsrecht der alstria-Aktionäre ist ausgeschlossen.

Abwicklungsstelle ist ausschließlich die UBS.

Nach dem Inhalt des Umtauschangebots werden die Deutsche Office-Aktionäre, die das Angebot annehmen, die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien auf die UBS bzw. auf die UniCredit übertragen. UBS und

---

<sup>40</sup> Die in diesem Abschnitt angegebene Berechnung berücksichtigt die von der DO Deutsche Office AG zum 30. Juni 2015 konkretisierte FFO-Prognose (siehe Halbjahresbericht der DO Deutsche Office AG zum 30. Juni 2015). Unter Berücksichtigung der vorherigen FFO-Prognose der DO Deutsche Office AG war demgegenüber ein Anstieg des gemeinsamen FFO von EUR 99 Millionen auf rund EUR 116,5 Millionen zu erwarten (unter Berücksichtigung der Gesamteinsparungen von EUR 17,5 Millionen). Allein unter Berücksichtigung der operativen Synergien hätte sich ein Anstieg des FFO pro Aktie von EUR 0,56 auf EUR 0,65 ergeben, was einem Anstieg des FFO pro Aktie von ca. 15,7% entsprechen hätte. Unter Berücksichtigung aller zu erwartender Einsparungen und Synergien hätte sich ein FFO je Aktie von EUR 0,75 (auf Basis der neuen Aktienanzahl) ergeben und die Verbesserung des FFO je Aktie hätte damit auf pro-forma Basis um 20,8% über dem FFO je Aktie der alstria vor der Kapitalerhöhung vom März 2015 gelegen.



UniCredit werden jeweils zur Hälfte als Umtauschtreuhänder die im Umtauschangebot angebotenen Deutsche Office-Aktien übernehmen. Die Umtauschtreuhänder bringen sodann die von ihnen treuhänderisch gehaltenen Deutsche Office-Aktien als Sacheinlagen in die alstria office REIT-AG ein und zeichnen die mit der beschlossenen Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffenen alstria-Aktien. Nachdem die alstria-Angebotsaktien entstanden sind, veranlassen die Umtauschtreuhänder in Zusammenarbeit mit der Abwicklungsstelle die Übertragung der alstria-Aktien entsprechend dem Umtauschverhältnis auf die jeweiligen Deutsche Office-Aktionäre.

Aktienteilrechte, also Deutsche Office-Aktien, für die der Inhaber auf Grundlage des Umtauschverhältnisses nicht zum Bezug einer vollen alstria-Angebotsaktie berechtigt ist, werden von den Depotbanken zusammen mit der Abwicklungsstelle verwertet. Die Erlöse aus der Verwertung der Aktienteilrechte werden den betroffenen Deutsche Office-Aktionären anteilig gutgeschrieben.

Der maximale Umfang der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ist so bemessen, dass auf Grundlage der Zahl der derzeit ausstehenden Deutsche Office-Aktien und dem im Umtauschangebot vorgesehenen Umtauschverhältnis eine hinreichende Zahl von alstria-Aktien für sämtliche eingereichte Deutsche Office-Aktien ausgegeben werden kann und beträgt bis zu EUR 68.781.791,00, mithin bis zu 68.781.791 Aktien.

Da die Umtauschtreuhänder keine Differenzhaftung nach §§ 188 Abs. 2 Satz 1, 36a Abs. 2 Satz 3 AktG in Höhe des Einbringungswerts der Deutsche Office-Aktien übernehmen, werden die alstria-Angebotsaktien zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 (§§ 8 Abs. 3 Satz 3, 9 Abs. 1 AktG) ausgegeben und die Differenz zu dem Einbringungswert der Sacheinlagen wird der Kapitalrücklage zugewiesen.

### ***Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2015 zum Zwecke der Lieferung weiterer alstria-Aktien für den Fall der Ausübung des Andienungsrechts oder der Option***

Die alstria office REIT-AG wird den Deutsche Office-Aktionären gemäß § 39c WpÜG für den Fall, dass die alstria office REIT-AG und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG nach dem Umtauschangebots gemeinsam mindestens 95% der dann bestehenden Deutsche Office-Aktien (zu berechnen auf Grundlage des dann bestehenden Grundkapitals der DO Deutsche Office AG) erwerben, nach Ende der Weiteren Annahmefrist ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien für weitere drei Monate einräumen. Die für die Bedienung des Andienungsrechts benötigten alstria-Aktien werden durch die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen geschaffen.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass sich die Frist für die Ausübung des Andienungsrechts verlängert. Um die alstria office REIT-AG in die Lage zu versetzen, auch für den Fall einer solchen Verlängerung die auf Grundlage des Umtauschverhältnisses notwendige Zahl von alstria-Aktien zu liefern, wird die alstria office REIT-AG – soweit erforderlich – ihr bestehendes Genehmigtes Kapital 2015 ("Genehmigtes Kapital 2015") gemäß § 5 Abs. 3 und Abs. 4 der Satzung der alstria office REIT-AG ausnutzen.

Schließlich hat die alstria office REIT-AG mit den Mehrheitsaktionären die Option vereinbart. Um die alstria office REIT-AG im Falle der Ausübung der Option in die Lage zu versetzen, die nach der Optionsgegenleistung erforderliche Anzahl an alstria-Aktien zu liefern, wird die alstria office REIT-AG ihr bestehendes Genehmigtes Kapital 2015 ("Genehmigtes Kapital 2015") gemäß § 5 Abs. 3 und Abs. 4 der Satzung der alstria office REIT-AG ausnutzen, soweit dieses unter Berücksichtigung einer etwaigen Ausübung des Andienungsrechts zur Verfügung steht.

### ***Grunderwerbsteuerliche Regelungen***

Die alstria office REIT-AG beabsichtigt im Rahmen der Übernahme zunächst weniger als 94,6% der Anteile an der DO Deutsche Office AG zu übernehmen. Gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) führt der Erwerb von mindestens 95% der Anteile an einer Gesellschaft grundsätzlich zu einer Grunderwerbsteuerpflicht in Bezug auf die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden, in Deutschland belegenen Grundstücke, wobei der am jeweiligen Belegenheitsort der Immobilie anwendbare Steuersatz – je

nach Bundesland – zwischen 3,5% und 6,5% beträgt. Eine Steuerpflicht gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG entstände, wenn die Annahemequote bei dem Umtauschangebot so hoch wäre, dass die Umtauschtreuhänder Deutsche Office-Aktien in einem Umfang als Sacheinlagen in die alstria office REIT-AG einbringen müssten, der zu einem Anteil der alstria office REIT-AG am jeweils ausstehenden Grundkapital der DO Deutsche Office AG von mindestens 95% führen würde (sog. Anteilsvereinigung). Auf Grundlage der ihr vorliegenden Informationen schätzt die alstria office REIT-AG die im Zuge eines hypothetischen vollständigen Erwerbs der ausstehenden Anteile an der DO Deutsche Office AG entstehende GrESt auf einen höheren zweistelligen Millionenbetrag. Gehört ein inländisches Grundstück zum Vermögen einer Personengesellschaft, fällt ebenfalls GrESt an, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand dergestalt ändert, dass mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übergehen (sog. Anteilsübertragung gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG). Soweit und solange die Immobilien von Personengesellschaften als mittelbare Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG gehalten werden, würde alleine die Übertragung von mindestens 95% der Deutsche Office-Aktien oder die Verschmelzung der DO Deutsche Office AG auf die alstria office REIT-AG einen grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgang darstellen. Auf Grundlage der ihr vorliegenden Informationen schätzt die alstria office REIT-AG die im Falle der Übertragung von mindestens 95% der Deutsche Office-Aktien innerhalb von fünf Jahren und soweit Immobilien in diesem Zeitraum von Personengesellschaften gehalten werden entstehende GrESt auf einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag für die durch die mittelbaren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien.

Sofern die alstria office REIT-AG entscheidet, dass die DO Deutsche Office AG auf die alstria office REIT-AG verschmolzen wird, könnte dies einen grunderwerbsteuerlichen Vorgang darstellen und GrESt auslösen. Der Umfang der GrESt hängt unter anderem insbesondere von den bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Reorganisationen ab.

Die alstria office REIT-AG hat mit den Mehrheitsaktionären das Undertaking Agreement über die von den Mehrheitsaktionären insgesamt gehaltenen 109.284.856 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 60,54% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG) geschlossen.

Die Mehrheitsaktionäre haben sich im Undertaking Agreement unwiderruflich verpflichtet, einen Anteil von 5,4% am jeweils ausstehenden Grundkapital der DO Deutsche Office AG, wie nachstehend näher erläutert, nicht im Rahmen des Umtauschgebots einzureichen (die "Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien"). Die Mehrheitsaktionäre sind danach verpflichtet, das rechtliche oder wirtschaftliche Eigentum an den Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien vor Ablauf von fünf Jahren und einem Monat nach dem Vollzug des Umtauschgebots, d.h. der Einbringung sämtlicher eingereichter Deutsche Office-Aktien in die alstria office REIT-AG, nicht ohne Zustimmung der alstria office REIT-AG an einen Dritten oder einen anderen Aktionär oder nur nach Maßgabe der nachfolgend näher erläuterten Regelung zu übertragen.

Mittelbare Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG bestehen in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Diese mittelbaren Tochtergesellschaften könnten möglicherweise die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht ("GmbH") annehmen, indem die Gesellschafter der mittelbaren Tochtergesellschaften bis auf die in der Rechtsform einer GmbH existierenden Kommanditisten aus den jeweiligen Gesellschaften austreten und dadurch das Vermögen der mittelbaren Tochtergesellschaften jeweils den verbleibenden Kommanditisten anwächst (die "KG-Anwachsungen"). Sobald infolge der KG-Anwachsungen die Grundstücke sich im Eigentum von Kapitalgesellschaften befinden, löst die spätere Übertragung der restlichen 5,4% der ausstehenden Anteile an der DO Deutsche Office AG, sofern es dadurch nicht gleichzeitig zu einer Anteilsvereinigung bei der alstria office REIT-AG kommt, keine GrESt im Hinblick auf die von mittelbaren Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG gehaltenen Grundstücke aus. Eine Anteilsvereinigung hinsichtlich der mittelbaren Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG läge vor, wenn die Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien in einem derartigen Umfang in die alstria office REIT-AG eingebracht würden, dass sich der Anteil der alstria office REIT-AG auf mindestens 95% der ausstehenden Anteile am Grundkapital der DO Deutsche Office AG belaufen würde. Eine Anteilsvereinigung sollte aufgrund der Zurückbehaltung der Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien allerdings nicht eintreten.

Die alstria office REIT-AG hat nach Vollzug des Umtauschgebots das Recht, von den Mehrheitsaktionären die Übertragung der Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien zu verlangen, soweit nach dem Erwerb dieser Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien der Anteil der alstria office REIT-AG hierdurch insgesamt 94,6% des jeweils ausstehenden Grundkapitals der DO Deutsche Office AG nicht erreicht (die "Call Option"). Die Call Option ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung oder anderweitige Wirksamkeit der KG-Anwachungen.

Nach Vollzug des Übernahmeangebots haben die Mehrheitsaktionäre das Recht, die Übernahme der noch nicht eingereichten Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien von der alstria office REIT-AG zu verlangen, soweit der Anteil der alstria office REIT-AG nach dem Erwerb dieser Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien 94,6% am ausstehenden Grundkapital der DO Deutsche Office AG nicht erreicht (die "Put Option" und gemeinsam mit der Call Option die "Option"). Die Put Option ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung oder anderweitige Wirksamkeit der KG-Anwachungen und einen Kapitalerhöhungsbeschluss der Hauptversammlung der alstria office REIT-AG, welcher die Erfüllung der Optionsgegenleistung (wie unten definiert) ermöglicht. Die Mehrheitsaktionäre können die Put Option bezüglich sämtlicher Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien ausüben, sobald innerhalb der Deutsche Office Restrukturierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, welche den Erwerb von 100% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG ohne Entstehen von GrEST auf der Ebene der Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG gewährleisten.

Die Call Option der alstria office REIT-AG verfällt 10 Tage nachdem die Mehrheitsaktionäre von der alstria office REIT-AG darüber informiert wurden, dass eine Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG einberufen wurde (es sei denn, eine solche Hauptversammlung wurde von einem anderem Aktionär als der alstria office REIT-AG einberufen), welche über die Verschmelzung der DO Deutsche Office AG auf die alstria office REIT-AG oder über die Umwandlung der DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft beschließen soll (siehe hierzu den Abschnitt "*Beschreibung der beabsichtigten Übernahme der DO Deutsche Office AG – Transaktionsstruktur – Weitere Schritte*" des Prospekts), spätestens jedoch fünf Jahre und 10 Tage nach dem Vollzug des Umtauschgebots ("Verfalltag"). Die Put Option verfällt ebenfalls am Verfalltag, frühestens jedoch 10 Tage nachdem die Bedingungen für ihre Ausübung eingetreten sind.

### ***Weitere Schritte***

In Übereinstimmung mit dem REITG und dem satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand der Gesellschaft beabsichtigt die alstria office REIT-AG darüber hinaus, nach Vollzug des Umtauschgebots die DO Deutsche Office AG entweder im Wege einer Verschmelzung durch Aufnahme (§ 2 Nr. 1 UmwG) auf die alstria office REIT-AG zu verschmelzen oder durch Formwechsel (§ 190 Abs. 1 UmwG) in eine Kommanditgesellschaft umzuwandeln. Zudem kann die alstria office REIT-AG gegebenenfalls den Ausschluss der übrigen Aktionäre der DO Deutsche Office AG verlangen (§ 327a Abs. 1 Satz 1 AktG).

Im Anschluss an die Durchführung des Umtauschgebots wird alstria office REIT-AG entscheiden, ob die DO Deutsche Office AG auf die alstria office REIT-AG verschmolzen wird oder die DO Deutsche Office AG durch einen Formwechsel (§ 190 Abs. 1 UmwG) in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt wird. Zudem wird die alstria office REIT-AG entscheiden, ob sie den Ausschluss der Minderheitsaktionäre der DO Deutsche Office AG verlangen wird.

- Sofern alstria office REIT-AG entscheidet, eine Verschmelzung durchzuführen, wird sie in Verhandlungen mit der DO Deutsche Office AG bezüglich eines Verschmelzungsvertrages eintreten und die Hauptversammlungen sowohl der alstria office REIT-AG als auch der DO Deutsche Office AG werden über die Verschmelzung beschließen. Falls die alstria office REIT-AG nach der Durchführung des Umtauschgebots mindestens 90% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG hält, wird die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG keinen Verschmelzungsbeschluss fassen (§ 62 Abs. 1 UmwG), es sei denn, dies wird von Aktionären, die mindestens 5% des Grundkapitals der alstria office REIT-AG erreichen, verlangt (§ 62 Abs. 2 UmwG). Die Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG kann in diesem Fall zusätzlich die Übertragung der

Aktien der Minderheitsaktionäre auf die alstria office REIT-AG gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen (§ 62 Abs. 5 UmwG i. V. m. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG).

Im Hinblick auf die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen des UmwG sind unter anderem eine Prüfung insbesondere der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses der alstria-Aktien, die die Deutsche Office-Aktionäre im Rahmen der Verschmelzung erhalten, durch einen unabhängigen Verschmelzungsprüfer sowie ein gemeinsamer Verschmelzungsbericht durch den Vorstand von der alstria office REIT-AG und der DO Deutsche Office AG erforderlich. Das maßgebliche Umtauschverhältnis würde dann auf der Grundlage einer nach den anwendbaren Regelungen vorzunehmenden Unternehmensbewertung bestimmt und könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung je Deutsche Office-Aktie gemäß diesem Übernahmeangebot entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger sein.

Die Verschmelzung bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG mit jeweils 75% des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals sowie gegebenenfalls der alstria office REIT-AG.

Die Verschmelzung ist zunächst im Handelsregister der DO Deutsche Office AG als übertragender Rechtsträger und dann im Handelsregister der alstria office REIT-AG als übernehmender Rechtsträger einzutragen. Mit der Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister der alstria office REIT-AG wird die Verschmelzung wirksam.

Nach Wirksamwerden der Verschmelzung würde das Geschäft der Deutsche Office in das Portfolio der alstria integriert werden und die DO Deutsche Office AG würde als eigenständiger Rechtsträger erlöschen. Infolge der Verschmelzung würden die Deutsche Office-Aktionäre anstelle ihrer Deutsche Office-Aktien börsennotierte alstria-Aktien erhalten.

- Sofern die alstria office REIT-AG beschließt, eine Umwandlung durchzuführen, wird die Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG über die Umwandlung der DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft beschließen. Alternativ zum Erhalt neuer Anteile an dem umgewandelten Rechtsträger werden die Deutsche Office-Aktionäre das Recht haben, gegen eine angemessene Barabfindung aus der DO Deutsche Office AG auszuschneiden (§§ 207, 231 UmwG).

In diesem Fall muss der Vorstand einen Umwandlungsbericht erstellen. Im Hinblick auf die weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen des UmwG ist unter anderem eine Prüfung insbesondere der Angemessenheit der Barabfindung für ein Ausscheiden aus der DO Deutsche Office AG durch einen unabhängigen Umwandlungsprüfer erforderlich.

Die Umwandlung ist durch die Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens 75% des vertretenen Grundkapitals zu genehmigen. Zudem muss jeder Deutsche Office-Aktionär, der persönlich haftender Gesellschafter der künftigen Kommanditgesellschaft wird, der Umwandlung zustimmen. Die Umwandlung muss beim zuständigen Handelsregister der DO Deutsche Office AG eingetragen werden. Erst mit Eintragung wird die Umwandlung in eine Kommanditgesellschaft wirksam.

- Sofern die alstria office REIT-AG beschließt, den Ausschluss der Minderheitsaktionäre der DO Deutsche Office AG zu verlangen, wird die Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG über die Übertragung der Deutsche Office-Aktien der übrigen Deutsche Office-Aktionäre auf die alstria office REIT-AG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Als Hauptaktionärin kann die alstria office REIT-AG die Übertragung der Deutsche Office-Aktien von den Minderheitsaktionären gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung durch Beschlussfassung der Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG verlangen (aktienrechtlicher Squeeze-out), falls der alstria office REIT-AG Deutsche Office-Aktien in Höhe von mindestens 95% des Grundkapitals gehören (§§ 327a ff. AktG).

Falls die Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG in einem solchen Fall die Übertragung der Deutsche Office-Aktien der übrigen Deutsche Office-Aktionäre auf die alstria office REIT-AG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt, wären für die Höhe der zu gewährenden Barabfindung in der Regel die Verhältnisse der DO Deutsche Office AG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung maßgeblich. Die Angemessenheit der Barabfindung könnte in einem gerichtlichen Spruchverfahren überprüft werden. Der Betrag der angemessenen Barabfindung könnte wertmäßig der Angebotsgegenleistung je Deutsche Office-Aktie gemäß diesem Übernahmeangebot entsprechen, könnte aber auch höher oder niedriger sein.

### ***Erwarteter Emissionstermin***

alstria office REIT-AG geht davon aus, dass der Emissionstermin für die alstria-Angebotsaktien aus der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen vor dem 5. November 2015 liegen wird.

### **Auswirkungen eines erfolgreichen Übernahmeangebots auf die alstria office REIT-AG**

Bei erfolgreicher Durchführung dieses Übernahmeangebots würde nach Ansicht der Gesellschaft eine führende deutsche Immobiliengesellschaft entstehen, die über ein Portfolio von ca. 120 Einheiten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 3,2 Milliarden verfügt (per 30. Juni 2015, unter Berücksichtigung der Abwertung). Die DO Deutsche Office AG würde eine Tochtergesellschaft der alstria office REIT-AG werden oder in dieser im Falle einer Verschmelzung durch Aufnahme (§ 2 Nr. 1 UmwG) aufgehen und damit ein Teil der alstria werden. Die alstria office REIT-AG beabsichtigt, das Portfolio der Deutsche Office vollständig in den Bestand und die Betriebsabläufe der alstria zu integrieren; die zusammengeführte Unternehmensgruppe aus alstria und Deutsche Office soll der strategischen und operativen Führung der alstria office REIT-AG unterstellt werden.

Die alstria office REIT-AG plant die derzeitige Verschuldung der Deutsche Office nach dem Zusammenschluss zu refinanzieren. Derzeit gibt es keine konkreten Pläne, Teil-Portfolien oder Teilssegmente von Deutsche Office zu veräußern. Nach der erfolgreichen Durchführung der geplanten Übernahme beabsichtigt der Vorstand jedoch das kombinierte Portfolio zu bereinigen. Hierbei handelt es sich um Immobilien des aktuellen Deutsche Office Portfolios, die nicht zum Kerngeschäft der kombinierten Einheit gehören, wie bspw. Hotels und Pflegeheime. Es ist vorgesehen, die Veräußerungen zu marktadäquaten Konditionen durchzuführen. Somit soll dies in einem angemessenen Zeitraum geschehen und die Portfoliobereinigung nicht vor Ende 2017 abgeschlossen sein.

Die DO Deutsche Office AG hat Finanzierungsverträge abgeschlossen, die Kontrollwechselklauseln enthalten, welche im Falle eines erfolgreichen Übernahmeangebots ausgelöst werden könnten. Sollten Finanzierungsverträge gekündigt werden, so müsste die Gesellschaft die Zielgesellschaft refinanzieren. Die Gesellschaft hat hierzu eine Brückenfinanzierung im Volumen von rund EUR 1,1 Milliarden gesichert, um möglichen Fälligkeiten im Zusammenhang mit *Change-of-Control*-Klauseln im Kreditportfolio der Deutsche Office zu begegnen.

Nach Abschluss der Transaktion werden die früheren alstria-Aktionäre einen Anteil von rund 55,87% und die früheren Deutsche Office-Aktionäre einen Anteil von rund 44,13% an dem erhöhten Grundkapital der alstria office REIT-AG halten, unter der Voraussetzung, dass 100% der derzeit ausgegebenen Deutsche Office-Aktien umgetauscht werden.

## WESENTLICHE VERTRÄGE

### Finanzierungsvereinbarungen

#### Wandelanleihe

alstria office REIT-AG hat im Juni 2013 eine Wandelanleihe ausgegeben. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren bis Juni 2018. Sie wird zu 100% ihres Nennwerts zurückgezahlt. Der Kupon wurde auf 2,75% p.a. festgelegt und ist vierteljährlich nachschüssig zahlbar.

KENNZAHLEN UND FAKTEN ZUR WANDELANLEIHE	
2013-2018	
Gesamtemission	EUR 79,4 Millionen <sup>1)</sup>
Nennbetrag	EUR 100.000 pro Anleihe
Ausgabetag	14. Juni 2013
Fälligkeit	14. Juni 2018
Kupon	2,75%
Zinszahlung	Zahlbar vierteljährlich nachschüssig am 14. März, 14. Juni, 14. September und 14. Dezember jeden Jahres
Wandlungspreis	EUR 9,6104 <sup>2)</sup>
ISIN	DE000A1TNBW1
Notierung	Börse Frankfurt (Freiverkehr)

<sup>1)</sup> Zurzeit EUR 79,2 Millionen nach Durchführung der Wandlung für Anleihen mit einem Nennwert von EUR 0,2 Millionen

<sup>2)</sup> Ursprünglich EUR 10,0710, angepasst am 15. Mai 2014 und am 07. Mai 2015 nach erfolgter Dividendenzahlung

Die Emissionsbedingungen beinhalten ein Wandlungsrecht, welches dem Anleihegläubiger das Recht gewährt – nach Maßgabe der Bestimmungen –, an jedem Geschäftstag während des Wandlungszeitraums jede Schuldverschreibung zum Wandlungspreis in alstria-Aktien umzutauschen. Der anfängliche Wandlungspreis je Aktie wurde auf EUR 10,0710 festgelegt, gleichbedeutend mit einer Wandlungsprämie von 15% über dem Referenzaktienkurs von EUR 8,7574. Der Wandlungspreis wurde in der Zwischenzeit zwei Mal nach erfolgter Dividendenzahlung angepasst und beträgt zurzeit EUR 9,6104.

Der Wandlungspreis wird nach den Emissionsbedingungen im Falle bestimmter Ereignisse mit verwässerndem Effekt angepasst, wie beispielsweise im Falle von Kapitalerhöhungen durch Umwandlung der Kapitalrücklage oder Gewinnrücklage, Aktiensplit oder Zusammenlegung von Aktien, Kapitalherabsetzung, Kapitalerhöhung gegen Einlagen mit Bezugsrecht, Ausgabe sonstiger Wertpapiere sowie einer Verschmelzung nach § 2 UmwG, bei der die alstria office REIT-AG der übertragende Rechtsträger ist und bei der die Aktien des übernehmenden Rechtsträgers nicht an einem organisierten Markt im Europäischen Wirtschaftsraum notiert sind.

Die Wandelanleihe weist zudem eine Dividendenschutz-Klausel (*Dividend Protection*) auf. So wird der Wandlungspreis je Aktie im Falle jeder Dividendenausschüttung in bar, die EUR 0,25 je Aktie im jeweiligen Geschäftsjahr überschreitet, angepasst.

Für den Fall eines Kontrollwechsels (*Change of Control*) oder wenn der Streubesitz an den alstria-Aktien an zehn aufeinanderfolgenden Handelstagen beginnend an oder nach dem Tag der Begebung der Schuldverschreibung jeweils unter 30% der alstria-Aktien bezogen auf das gesamte stimmberechtigte

Grundkapital fällt, sehen die Emissionsbedingungen ebenfalls eine Anpassung des Wandlungspreises vor. Kontrollwechsel im Sinne der Emissionsbedingungen liegt vor, wenn (i) alstria office REIT-AG gemäß §§ 21 ff. WpHG mitgeteilt wird, dass eine Person oder Personen, die gemeinsam handeln, Kontrolle über die alstria office REIT-AG erwirbt bzw. erwerben oder (ii) die alstria office REIT-AG ihr gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen veräußert. Kontrolle im Sinne der Emissionsbedingungen entspricht mehr als 50% der Stimmrechte der alstria office REIT-AG bezogen auf das gesamte stimmberechtigte Grundkapital. Streubesitz im Sinne der Emissionsbedingungen bezeichnet alle alstria-Aktien bezogen auf das gesamte stimmberechtigte Grundkapital abzüglich der Summe derjenigen alstria-Aktien, die von einer Person oder von Personen, die gemeinsam handeln, direkt oder indirekt (im Sinne des § 22 WpHG) gehalten werden, deren Halten diese Personen gemäß §§ 21, 22 WpHG angezeigt haben.

Für den Fall eines Kontrollwechsels bei alstria office REIT-AG, einer Verschmelzung nach § 2 UmwG, bei der die alstria office REIT-AG der übertragende Rechtsträger ist und bei der die Aktien des übernehmenden Rechtsträgers nicht an einem organisierten Markt im Europäischen Wirtschaftsraum notiert sind oder im Falle, dass der Streubesitz an den alstria-Aktien an zehn aufeinanderfolgenden Handelstagen beginnend an oder nach dem Tag der Begebung der Schuldverschreibung jeweils unter 30% der alstria-Aktien bezogen auf das gesamte stimmberechtigte Grundkapital fällt, steht den Anleihegläubigern ein Kündigungsrecht nach den Emissionsbedingungen zu.

### ***Wesentliche Bankkredite***

#### *Konsortialdarlehen*

Das Konsortialdarlehen in Höhe von bis zu EUR 544.100.000,00 wurde am 10. September 2013 zwischen der alstria office REIT-AG als Darlehensnehmer, der UniCredit Bank AG München als *Mandated Lead Arranger* und *Bookrunner*, der UniCredit Bank AG München als Konsortialführer und *Facility Agent*, der HSH Nordbank AG Hamburg als *Joint Facility Agent* und Sicherheitentreuhänder und den nachfolgend aufgeführten Kreditinstituten als Darlehensgeber geschlossen:

- UniCredit Bank AG
- HSH Nordbank AG
- Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

#### *Verwendungszweck und Laufzeit*

Das Konsortialdarlehen dient der vorzeitigen Ablösung des zuvor bestehenden Konsortialdarlehens mit einer Laufzeit bis 20. Juli 2015, das der Finanzierung von diversen Beleihungsobjekten diente. Zum 30. Juni 2015 beträgt der Marktwert der Beleihungsobjekte EUR 1.031.145.000,00. Die Darlehenslaufzeit des Konsortialdarlehens endet am 30. September 2020.

#### *Rückzahlung*

Grundsätzlich sind jährliche Tilgungen von EUR 10.000.000,00 oder EUR 70.000.000,00 über die Darlehenslaufzeit zu leisten, so dass der Darlehensrestbetrag zum Ende der Laufzeit höchstens EUR 474.100.000,00 beträgt. Die Regeltilgungen sind aber zunächst ausgesetzt und würden gemäß unten stehendem Raster einsetzen:

- 30. September 2016 / maximaler Darlehensrestbetrag EUR 514.100.000,00
- 28. September 2018 / maximaler Darlehensrestbetrag EUR 494.100.000,00

- 30. September 2019 / maximaler Darlehensrestbetrag EUR 484.100.000,00
- 30. September 2020 / maximaler Darlehensrestbetrag EUR 474.100.000,00

Zum 30. Juni 2015 betrug der ausstehende Darlehensrestbetrag EUR 501.070.000,00, so dass frühestens ab September 2018 verpflichtende Regeltilgungen einsetzen würden.

#### *Vorzeitige Rückzahlung und Pflichtsondertilgungen*

Grundsätzlich ist alstria berechtigt, das Darlehen zum Ende einer jeden Zinsbindungsperiode, d.h. zu den jeweiligen Quartalsenden, ganz oder teilweise zurückzahlen. Gegebenenfalls fallen hierbei branchenübliche Vorfälligkeitsgebühren an. Die Pflicht zur Leistung von Vorfälligkeitsgebühren entfällt bei einer vorzeitigen Rückzahlung nach dem 30. September 2016.

Die Verpflichtung zur Leistung einer Pflichtsondertilgung besteht unter dem Darlehensvertrag u. a. bei dem Vorliegen eines Kontrollwechsels. Ein Kontrollwechsel im Sinne des Darlehensvertrags liegt vor, wenn eine Person oder Gesellschaft direkt oder indirekt mindestens 50% der Stimmrechte an der Gesellschaft oder eine beherrschende Stellung im Hinblick auf die Gesellschaft erwirbt. Bei Vorliegen eines Kontrollwechsels ist jeder Darlehensgeber berechtigt, den durch den Darlehensgeber gewährten Anteil des Darlehens mit einer Frist von 30 Tagen zu kündigen und fällig zu stellen.

Weiterhin fallen Pflichtsondertilgungen beispielsweise bei Objektverkäufen oder der Herausnahme von Objekten aus dem Sicherungspool an. Die zu leistenden Tilgungsbeträge entsprechen 110% des dem Objekt zugeordneten Darlehensteilbetrags.

#### *Verzinsung*

Der von der alstria office REIT-AG für das Darlehen zu zahlende Nominalzinssatz entspricht einem Prozentsatz *per annum*, der sich zusammensetzt aus der Summe von EURIBOR-3-Monatssatz und dem Nominalaufschlag, welcher sich auf der Grundlage der jeweiligen Verschuldungsgrad des Portfolios berechnet und von rund 155 Basispunkten bis rund 195 Basispunkten reicht. Eine Überprüfung und ggf. vorzunehmende Anpassung des Nominalaufschlags findet jährlich zum 31. März statt. Die aktuelle Marge zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beträgt 155 Basispunkte.

#### *Zinssicherung*

Der Darlehensvertrag sieht marktübliche Zinssicherungen vor. alstria hat vereinbarungsgemäß über 70% des ausstehenden Darlehensbetrages einen *Zinsswap* bis Juli 2015 abgeschlossen. Daran anschließend wurde ein *Zinsscap* bis zum Ende der Vertragslaufzeit mit einem Nominalwert von ca. EUR 381 Millionen und einer *Cap-Rate* von 0,00% p.a. abgeschlossen.

#### *Sicherheiten*

Zur Sicherung der Ansprüche der Finanzierungsgeber unter dem Darlehensvertrag wurden branchenübliche Sicherheiten, wie beispielsweise Grundschulden, Abtretung von Ansprüchen aus den Mietverhältnissen der Beleihungsobjekte, Abtretung von Ansprüchen aus etwaigen Objektveräußerungen, Abtretung von Ansprüchen aus Versicherungsverträgen sowie Verpfändung von Ansprüchen und Rechten aus den Zinssicherungen, vereinbart.

#### *Financial Covenants*

Der Darlehensvertrag enthält diverse für die Finanzierung von Immobilien üblichen Verpflichtungen (*Financial Covenants*) bezüglich der Einhaltung bestimmter Werte während der gesamten Laufzeit:

- Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR)



- Verschuldungsgrad
- *Debt-to-Rent Ratio* (DRR) / Verhältnis der Verbindlichkeiten zu den Mieterlösen von alstria office REIT-AG

Zum 30. Juni 2015 wurden keine Kreditvereinbarungen verletzt.

Der Darlehensvertrag enthält darüber hinaus Zusicherungen, Negativerklärungen und Verpflichtungserklärungen, insbesondere bezüglich bestimmter Informationspflichten, sowie finanzbezogene und allgemeine operative Verpflichtungserklärungen, wie sie für einen solchen Darlehensvertrag üblich sind, unter anderem die Bereitstellung von Jahresabschlüssen, Unternehmensplanungen und Objektplanungen. Operative Verpflichtungen bestehen insbesondere hinsichtlich des Abschlusses von branchenüblichen Versicherungen betreffend der Beleihungsobjekte, der Durchführung des Asset-Managements durch alstria aber auch der Durchführung von notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Kündigungsrechte bestehen unter anderem, wenn die fälligen Zahlungen durch die alstria office REIT-AG nicht geleistet, Verpflichtungserklärungen nicht eingehalten werden, Financial Covenants zu einem bestimmten Maß verletzt werden, das Darlehen nicht für den angegebenen Zweck verwendet wird oder weitere bestimmte Vertragspflichten verletzt werden und Zusicherungen, Auflagen oder sonstige Verpflichtungen nicht eingehalten werden. Weiterhin existieren branchenübliche Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels in der alstria office REIT-AG (*Change of Control*) und für den Fall, dass Finanzverbindlichkeiten der alstria office REIT-AG gegenüber Dritten ab einer bestimmten Höhe bei Fälligkeit nicht erfüllt oder das derartige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten vorzeitig fällig gestellt werden können oder aus wichtigem Grund fällig gestellt werden (*Cross-Default*) vor.

Weitere Einzelheiten zu den übrigen Finanzierungsvereinbarungen der alstria können dem Abschnitt *Geschäftstätigkeit – Finanzierungsvereinbarungen*" des Prospekts entnommen werden.

### ***Commitment Letter* und *Term Sheet* hinsichtlich eines Brückendarlehensvertrages**

#### *Brückendarlehen*

Der *Commitment Letter* mit *Term Sheet*, welches die wesentlichen Rahmenbedingungen für ein Brückendarlehen in Höhe von bis zu EUR 1.100.000.000,00 enthält, wurde am 15. Juni 2015, unter anderem, zwischen der alstria office REIT-AG und der UBS AG, London Branch und der UniCredit Bank AG als *Underwriters* geschlossen. Der noch abzuschließende Brückendarlehensvertrag wird auf dem *Term Sheet* und dem aktuell empfohlenen Muster des deutschrechtlichen *Loan Market Association* (LMA) Investmentgrade Kreditvertrags beruhen.

#### *Verwendungszweck und Laufzeit*

Das Brückendarlehen wird für folgende Zwecke zur Verfügung gestellt: (i) Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten der DO Deutsche Office AG oder ihrer Tochtergesellschaften und der damit zusammenhängenden Kosten, soweit diese eine mittelbare oder unmittelbare Folge des Erwerbs der DO Deutsche Office AG durch die alstria office REIT-AG sind; (ii) Refinanzierung jeglicher Beträge, welche die alstria office REIT-AG zur Tilgung der bestehenden Verbindlichkeiten der DO Deutsche Office AG oder ihrer Tochtergesellschaften als mittelbare oder unmittelbare Folge des Erwerbs der DO Deutsche Office AG durch die alstria office REIT-AG aufgewendet hat; (iii) Finanzierung und Refinanzierung der im Zusammenhang mit der Umsetzung der unter (i) und (ii) beschriebenen Transaktionen entstehenden Gebühren, Kosten und Ausgaben der alstria office REIT-AG oder ihrer Tochtergesellschaften; und (iv) Finanzierung und Refinanzierung der im Zusammenhang mit dem Abschluss der Finanzierungsdokumente entstehenden Gebühren, Kosten und Ausgaben der alstria office REIT-AG oder ihrer Tochtergesellschaften.

Die Laufzeit des Brückendarlehens beträgt neun Monate nach der Bereitstellung des Darlehensbetrags.

### *Verzinsung*

Der von alstria office REIT-AG für das Brückendarlehen zu zahlende variable Zinssatz ist die Summe aus den folgenden Parametern: (i) Marge bis zu 1,75% p.a., (ii) EURIBOR und (iii) zwingend regulatorischer Kosten. Die Dauer einer Zinsperiode wird zwischen, einem, zwei oder drei Monaten oder einem anderen zwischen dem Darlehensnehmer und den Darlehensgebern vereinbarten Zeitraum betragen.

### *Financial Covenants*

Das Term Sheet enthält bereits die für Finanzierung / Refinanzierung von Immobilien übliche Verpflichtung (*Financial Covenants*) bezüglich der Einhaltung eines festgesetzten Verschuldungsgrads. Getestet wird der Verschuldungsgrad vor der Bereitstellung des Darlehens und dem Zinszahlungstag welcher der Veröffentlichung des geprüften konsolidierten Jahresendabschlusses nach IFRS der alstria office REIT-AG für 2015 folgt.

### *Voraussetzungen der Inanspruchnahme*

Die Gewährung des Brückendarlehens ist von der Erfüllung verschiedener Vorbedingungen abhängig. Das Term Sheet erwähnt u.a. als Vorbedingungen ausdrücklich: die Übersendung von Gesellschaftsdokumenten, Beschlüssen und Unterschriftsproben sowie der Angebotsunterlage und der Ankündigung des Angebots. Das Term Sheet regelt abschließend die Voraussetzungen der Inanspruchnahme.

### *Kündigungsrechte*

Das Term Sheet regelt abschließend die Kündigungsgründe des Brückendarlehens. U.a. sollen folgende Kündigungsgründe im Brückendarlehensvertrag enthalten sein:

- Nichtzahlung (mit einer Heilungsfrist von 3 Werktagen);
- Verstoß gegen *Financial Covenants*;
- falsche Zusicherung (*Misrepresentation*);
- Zahlungsverzug / Fälligestellung anderer Finanzverbindlichkeiten unter einem anderen Darlehensvertrag der alstria (*Cross-Default*);
- Insolvenz (des Darlehensnehmers oder einer wesentlichen Tochtergesellschaft); und
- Wesentliche nachteilige Veränderung u.a. der finanziellen Situation der alstria.

### **Grundstückskaufverträge**

Im folgenden Abschnitt sind die Akquisitionen der vergangenen drei Jahre mit einem Volumen von über EUR 30 Millionen aufgeführt:

#### *Erwerb Whisper Portfolio: Elisabethstr. 5-11, Hansaallee 247, Düsseldorf*

Am 26. September 2014 akquirierte alstria zwei Objekte in Düsseldorf mit einem Netto-Kaufpreis von EUR 40,2 Millionen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. November 2014. Zum Zeitpunkt der Nutzen-/ Lasten-Übergangs generierten die Immobilien jährliche Mieteinnahmen von EUR 2,1 Millionen. Das gesamte Portfolio umfasst eine vermietbare Fläche von rund 17.100 m<sup>2</sup> und wies einen Leerstand zum 1. November 2014 von 6.700 m<sup>2</sup> und somit ein entsprechendes Wertsteigerungspotential auf. Mit einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit von rund 7,6 Jahren bot das akquirierte Portfolio ein attraktives *Cashflow*-Profil. Der Erwerb des Portfolios wurde mit einem Betrag von EUR 23,2 Millionen teilweise durch die ING Bank AG finanziert.

### *Erwerb DIVE Portfolio*

Am 15. Februar 2012 übernahm alstria ein Büroimmobilien-Portfolio bestehend aus sechs Gebäuden mit einem Netto-Kaufpreis im Wert von EUR 89,5 Millionen. Der Nutzen- / Lasten-übergang erfolgte zum 1. Mai 2015. Die sechs in den Metropolregionen Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg liegenden Immobilien generierten zum 1. Mai 2015 Mieteinnahmen in Höhe von rund EUR 8,5 Millionen pro Jahr und wiesen eine gewichtete durchschnittliche Restmietdauer von rund vier Jahren auf. Das Portfolio, das u.a. die Deutschlandzentrale von L'Oréal und das Wehrhahn-Center in Düsseldorf beinhaltet, weist eine Gesamtmietfläche von ca. 71.900 qm und eine Leerstandquote von rund 24% auf. Die Akquisition wurde teilweise mit Emissionserlösen von einer Kapitalerhöhung im Februar 2012 und mit einem neuen Kredit über EUR 42,5 Millionen finanziert, welcher von der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen bereitgestellt wurde.

Im folgenden Abschnitt sind Verkäufe der vergangenen drei Jahre mit einem Volumen von über EUR 30 Millionen aufgeführt:

### *Veräußerung Hamburger Str. 43-49, Hamburg*

Am 2. November 2014 verkaufte alstria ein Gebäude in Hamburg für EUR 41,7 Millionen. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 30. November 2014. Das Gebäude wurde Ende 2006 erworben und ist vollständig an die Stadt Hamburg vermietet. Die Immobilie generierte jährliche Mieteinnahmen in Höhe von rund EUR 2,6 Millionen auf der Basis eines bis Ende 2023 laufenden Mietvertrages. Finanziert wurde die Immobilie durch die ING Bank AG. Die Transaktion hatte eine vertragsgemäße Pflichtsondertilgung in Höhe von EUR 23,2 Millionen zur Folge.

Weitere Einzelheiten zu den übrigen Transaktionen der alstria können dem Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Transaktionen*" des Prospekts entnommen werden.

### **Vereinbarung mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot**

alstria office REIT-AG hat mit den Mehrheitsaktionären das Undertaking Agreement über die von den Mehrheitsaktionären insgesamt gehaltenen 109.284.856 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 60,54% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG) geschlossen.

Darin verpflichten sich die Mehrheitsaktionäre zunächst, 106.072.169 von ihnen gehaltene Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 58,76% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG) abzüglich eines Anteils von 5,4% am jeweiligen Grundkapital der DO Deutsche Office AG, mithin bis zu 96.323.568 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 53,36% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG) vorbehaltlich der weiteren Bestimmungen des Undertaking Agreements während der Annahmefrist einzureichen und von der Annahme des Umtauschangebots nicht zurückzutreten. Im Gegenzug ist die alstria office REIT-AG im Wesentlichen verpflichtet, das Umtauschangebot unter den in diesem Prospekt genannten Vollzugsbedingungen (siehe hierzu Abschnitt "*Das Übernahmeangebot - Bedingungen*" des Prospekts) durchzuführen. Insbesondere hat sich die alstria office REIT-AG verpflichtet, die Mindestannahmequote nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Mehrheitsaktionäre zu reduzieren, um zu vermeiden, dass die Mehrheitsaktionäre nach Vollzug des Umtauschangebots mehr als 29,18% der stimmberechtigten Aktien der alstria office REIT-AG halten. Die alstria office REIT-AG hat sich ferner verpflichtet, nach Vollzug des Umtauschangebots für die Dauer einer Beteiligung der Mehrheitsaktionäre an der alstria office REIT-AG keine eigenen Aktien zu erwerben, wenn dies dazu führen würde, dass die Mehrheitsaktionäre mehr als 29,18% der stimmberechtigten alstria-Aktien halten.

Darüber hinaus hat die alstria office REIT-AG im Undertaking Agreement gegenüber den Mehrheitsaktionären erklärt, dass der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG unter anderem die folgenden Beschlüsse gefasst hat: Der Aufsichtsrat hat entschieden, dass der von der Hauptversammlung am 23. Juli 2015 gewählte Vertreter der Mehrheitsaktionäre (d.h. Herr Hermann T. Dambach) mit Wirkung des Vollzugs des Umtauschangebots bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder

des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 beschließt, zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats der alstria office REIT-AG gewählt werden soll. Der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG hat darüber hinaus entschieden, wohlwollend über den Vorschlag eines weiteren Vertreters der Mehrheitsaktionäre im Aufsichtsrat der Gesellschaft zu beraten, wenn die Mehrheitsaktionäre 180 Tage nach Vollzug des Umtauschangebots einen Anteil von mehr als 20% in der Gesellschaft halten, wobei ein solcher Vorschlag eines weiteren Vertreters der Mehrheitsaktionäre als angemessen anzusehen sein soll, wenn die Mehrheitsaktionäre ein substantielles, langfristiges wirtschaftliches Interesse an der Gesellschaft haben. In diesem Fall soll wohlwollend mit den Mehrheitsaktionären über die Amtsniederlegung eines zweiten derzeitigen Mitglieds des Aufsichtsrats und den Antrag auf gerichtliche Bestellung des neuen, von den Mehrheitsaktionären benannten Mitglieds des Aufsichtsrats bzw. den Vorschlag zur Wahl des neuen Mitglieds des Aufsichtsrats durch die Hauptversammlung der Gesellschaft beraten werden. Für den Fall, dass der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG hiervon abweichende Beschlüsse fasst, sind die Mehrheitsaktionäre nicht länger an ihre unter dem Undertaking Agreement vereinbarten Pflichten zur Einreichung der von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien in das Umtauschangebot verpflichtet.

Wenn nach Ablauf der Annahmefrist aufgrund der während der Annahmefrist insgesamt in das Umtauschangebot eingereichten Deutsche Office-Aktien feststeht, dass die den Mehrheitsaktionären zu gewährenden alstria-Angebotsaktien nach Vollzug des Umtauschangebots nicht mehr als 29,18% der dann stimmberechtigten alstria-Aktien ausmachen werden, werden die Mehrheitsaktionäre bis zum Erreichen von 29,18% der dann stimmberechtigten Aktien der alstria office REIT-AG auch die weiteren von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien, d.h. 3.212.687 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 1,78% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG) während der Weiteren Annahmefrist in das Umtauschangebot einreichen.

Die alstria office REIT-AG beabsichtigt, im Umtauschangebot zunächst nicht 94,6% oder mehr der Deutsche Office-Aktien zu übernehmen. Da die DO Deutsche Office AG als Holdinggesellschaft Grundbesitz in Deutschland und Beteiligungen an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften mit Grundbesitz in Deutschland hält, kann die Übertragung von Deutsche Office-Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots grundsätzlich Grunderwerbsteuer in erheblicher Höhe auslösen. Ein Rechtsgeschäft, aufgrund dessen ein Rechtsträger oder mit ihm verbundene Unternehmen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich mindestens 95% der Anteile an einer Gesellschaft mit Grundeigentum in Deutschland erwirbt, oder aufgrund dessen eine solche Verpflichtung begründet wird, löst grundsätzlich Grunderwerbsteuer aus. Gehört ein inländisches Grundstück zum Vermögen einer Personengesellschaft, fällt ebenfalls Grunderwerbsteuer an, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand dergestalt ändert, dass mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übergehen

Die Mehrheitsaktionäre haben sich im Undertaking Agreement unwiderruflich verpflichtet, einen Anteil von 5,4% am jeweils ausstehenden Grundkapital der DO Deutsche Office AG (dies sind die Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien), wie nachstehend erläutert nicht im Rahmen des Umtauschangebots einzureichen. Die Mehrheitsaktionäre sind danach verpflichtet das rechtliche oder wirtschaftliche Eigentum an den Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien vor Ablauf von fünf Jahren und einem Monat nach dem Vollzug des Umtauschangebots, d.h. der Einbringung sämtlicher eingereicherter Deutsche Office-Aktien in die alstria office REIT-AG, nicht ohne Zustimmung der alstria office REIT-AG an einen Dritten oder einen anderen Aktionär oder nur nach Maßgabe der nachfolgend erläuterten Regelungen zu übertragen.

Mittelbare Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG bestehen in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Im Rahmen der KG-Anwachungen könnten diese mittelbaren Tochtergesellschaften möglicherweise die Rechtsform einer GmbH annehmen, indem die Gesellschafter der mittelbaren Tochtergesellschaften bis auf die in der Rechtsform einer GmbH existierenden Kommanditisten aus den jeweiligen Gesellschaft austreten und dadurch das Vermögen der mittelbaren Tochtergesellschaften jeweils den verbleibenden Kommanditisten anwächst. Sobald infolge der KG-Anwachungen die Grundstücke sich im Eigentum von Kapitalgesellschaften befinden, löst die spätere Übertragung der restlichen 5,4% der ausstehenden Anteile an der DO Deutsche Office AG, sofern es dadurch nicht gleichzeitig zu einer Anteilsvereinigung bei der alstria office REIT-AG kommt, keine GrESt im Hinblick auf

die von mittelbaren Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG gehaltenen Grundstücke aus. Eine Anteilsvereinbarung hinsichtlich der mittelbaren Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG läge vor, wenn die Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien in einem derartigen Umfang in die alstria office REIT-AG eingebracht würden, dass sich der Anteil der alstria office REIT-AG auf mindestens 95% der ausstehenden Anteile am Grundkapital der DO Deutsche Office AG belaufen würde. Eine Anteilsvereinbarung sollte aufgrund der Zurückbehaltung der Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien allerdings nicht eintreten.

Die alstria office REIT-AG hat nach Vollzug des Umtauschangebots eine Call Option, also das Recht, von den Mehrheitsaktionären die Übertragung der Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien zu verlangen, soweit nach dem Erwerb dieser Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien der Anteil der alstria office REIT-AG hierdurch insgesamt 94,6% des jeweils ausstehenden Grundkapitals der DO Deutsche Office AG nicht erreicht. Die Call Option ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung oder anderweitige Wirksamkeit der KG-Anwachstungen.

Nach Vollzug des Übernahmeangebots haben die Mehrheitsaktionäre eine Put-Option, also das Recht, die Übernahme der noch nicht eingereichten Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien von der alstria office REIT-AG zu verlangen, soweit der Anteil der alstria office REIT-AG nach dem Erwerb dieser Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien 94,6% am ausstehenden Grundkapital der DO Deutsche Office AG nicht erreicht (gemeinsam mit der Call Option die "Option"). Die Put Option ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung oder anderweitige Wirksamkeit der KG-Anwachstungen und einen Kapitalerhöhungsbeschluss der Hauptversammlung der alstria office REIT-AG, welcher die Erfüllung der Optionsgegenleistung (wie unten definiert) ermöglicht. Die Mehrheitsaktionäre können die Put Option bezüglich sämtlicher Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien ausüben, sobald innerhalb der Deutsche Office Restrukturierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, welche den Erwerb von 100% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG ohne Entstehen von GrEST auf der Ebene der Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG gewährleisten.

Die Call Option der alstria office REIT-AG verfällt 10 Bankarbeitstage nachdem die Mehrheitsaktionäre von der alstria office REIT-AG darüber informiert wurden, dass eine Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG einberufen wurde (es sei denn, eine solche Hauptversammlung wurde von einem anderem Aktionär als der alstria office REIT-AG einberufen), welche über die Verschmelzung der DO Deutsche Office AG auf die alstria office REIT-AG oder über die Umwandlung der DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft beschließen soll (siehe hierzu den Abschnitt "*Beschreibung der beabsichtigten Übernahmender Deutsche Office – Transaktionsstruktur Weitere Schritte*" des Prospekts), spätestens jedoch fünf Jahre und 10 Tage nach dem Vollzug des Umtauschangebots (Verfalltag). Die Put Option verfällt ebenfalls am Verfalltag, frühestens jedoch 10 Tage nachdem die Bedingungen für ihre Ausübung eingetreten sind.

Die Gegenleistung für die Ausübung einer Option besteht in alstria-Aktien, die den alstria-Angebotsaktien der Art nach entsprechen (die "Optionsgegenleistung"). Die Anzahl der als Optionsgegenleistung zu gewährenden alstria-Aktien berechnet sich wie folgt:

Werden als Optionsgegenleistung zu gewährende alstria-Aktien an einem Tag auf die Mehrheitsaktionäre übertragen, an dem der Eröffnungskurs für die alstria-Aktie im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse niedriger ist als der volumengewichtete Durchschnittskurs der Aktie der alstria office REIT-AG im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten drei Monate vor dem 16. Juni 2015, entspricht das Umtauschverhältnis für die als Optionsgegenleistung zu gewährenden alstria-Aktien dem Umtauschverhältnis des Umtauschangebots, d.h. 0,381 alstria-Angebotsaktien für jede Deutsche Office-Aktie. An jedem anderen Tag beträgt das Umtauschverhältnis für die als Optionsgegenleistung zu gewährenden alstria-Aktien 0,301 alstria-Aktien für jede Deutsche Office-Aktie. Im Falle einer Dividendenzahlung oder anderer verwässernder Maßnahmen der alstria office REIT-AG zwischen dem Vollzug des Umtauschangebots und der Ausübung der Option wird die Optionsgegenleistung unter im Wesentlichen entsprechender Anwendung des § 10 der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen für die von der alstria office REIT-AG am 14. Juni 2013 begebenen Schuldverschreibung angepasst. Für den

Fall, dass sich die alstria office REIT-AG und die Mehrheitsaktionäre nicht auf eine Anpassung einigen können, wurde Conv-Ex Advisors Limited, 30 Crown Place, London EC2A 4EB, Vereinigtes Königreich, als unabhängiger Gutachter benannt. Sofern Dividendenzahlungen oder andere verwässernde Maßnahmen, die zu einer Anpassung der Optionsgegenleistung führen, im Zeitraum zwischen dem Vollzug (d.h. dem Zeitpunkt der Einbringung sämtlicher eingereicherter Deutsche Office-Aktien in die alstria office REIT-AG) und der Übertragung der alstria-Angebotsaktien auf die Deutsche Office-Aktionäre erfolgen, werden etwaige hieraus resultierende Zahlungen an die das Umtauschangebot annehmenden Deutsche Office-Aktionäre weitergeleitet.

Die Mehrheitsaktionäre haben sich im Undertaking Agreement dazu verpflichtet, die erhaltenen alstria-Angebotsaktien, die über eine Anzahl von 20.818.765 alstria-Angebotsaktien (die "Freien alstria-Angebotsaktien") hinausgehen, nicht vor Ablauf von 180 Tagen nach Vollzug des Übernahmeangebots zu veräußern oder zur Veräußerung anzubieten. Dieses Veräußerungsverbot gilt nicht für eine Übertragung an verbundenen Unternehmen der Mehrheitsaktionäre im Sinne von §§ 15 ff. AktG oder an Gesellschafter der Mehrheitsaktionäre oder deren verbundene Unternehmen im Sinne §§ 15 ff. AktG, soweit der Empfänger der Deutsche Office-Aktien sich ebenfalls zur Einhaltung des Veräußerungsverbots verpflichtet hat und die Mehrheitsaktionäre gemeinsam mit dem Empfänger für dessen Einhaltung des Veräußerungsverbots haften. Des Weiteren ist eine Veräußerung mit Zustimmung der alstria office REIT-AG möglich. Die Mehrheitsaktionäre können das wirtschaftliche Eigentum an den Freien alstria-Angebotsaktien auch bereits vor deren dinglichem Erwerb mittels eines Terminverkaufs oder eines anderweitigen derivativen Finanzinstruments an Dritte veräußern. Die Mehrheitsaktionäre können in Abstimmung mit der alstria office REIT-AG auch die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien an einen Dritten veräußern, wenn sich dieser Dritte zur Einreichung der Deutsche Office-Aktien in das Umtauschangebot und zur Einhaltung des Veräußerungsverbots gemäß den Bestimmungen des Undertaking Agreements verpflichtet.

Die alstria office REIT-AG hat am 17. August 2015 mit den Mehrheitsaktionären eine Änderungsvereinbarung zum Undertaking Agreement ("Änderungsvereinbarung") abgeschlossen. Die Mehrheitsaktionäre hatten sich ursprünglich verpflichtet, ihre Stimmrechte in der Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG dahingehend auszuüben, dass die DO Deutsche Office AG keine Ausschüttung von Dividenden, Satzungsänderungen, Kapitalerhöhungen und keine Liquidation der DO Deutsche Office AG beschließt, sofern die alstria office REIT-AG einer abweichenden Stimmrechtsausübung nicht zustimmt. Hiervon ausgenommen waren die in der am 5. Mai 2015 veröffentlichten Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung der DO Deutsche Office AG vorgeschlagenen Maßnahmen. Gemäß der Vereinbarung in der Änderungsvereinbarung sind die Mehrheitsaktionäre nunmehr lediglich verpflichtet, keine Handlungen vorzunehmen, die den Vollzug des Umtauschangebots für die alstria office REIT-AG wirtschaftlich undurchführbar machen würden, die entweder zu einer Erhöhung der für die Durchführung des Umtauschangebots erforderlichen Anzahl von alstria-Angebotsaktien oder zu einem wesentlichen Abfluss von Barreserven der DO Deutsche Office AG führen würden. Daneben haben sich die alstria office REIT-AG und die Mehrheitsaktionäre in der Änderungsvereinbarung auf eine Präzisierung der Definition des wesentlichen Compliance-Verstoßes als Vollzugsbedingung des Umtauschangebots geeinigt.

## **BESTIMMTE BEZIEHUNGEN UND GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

### **Allgemeines**

Es folgt eine Beschreibung von Geschäften der Gesellschaft mit nahestehenden Unternehmen und Personen in dem Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage.

Neben den im Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften unterhält die alstria Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Gemäß IAS 24 sind Personen nahestehend, wenn ein Unternehmen oder eine Person über die Möglichkeit verfügt, maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik eines berichtenden Unternehmens auszuüben. Ebenso gelten Gemeinschaftsunternehmen, an denen die alstria office REIT-AG als Partnerunternehmen beteiligt ist, als nahestehende Unternehmen.

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

Neben den unten aufgeführten Geschäftsbeziehungen unterhielt alstria keine weiteren bedeutenden Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

### **Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Die Mehrheit der alstria-Aktien befindet sich im Streubesitz. Keine natürliche oder juristische Person hat einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft. Die alstria office REIT-AG ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns.

Bis zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage umfassten die nahestehenden Unternehmen und Personen, mit denen die alstria Geschäftsbeziehungen unterhielt die Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG und die Gemeinschaftsunternehmen Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG und die Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG.

### ***Forderungen / erhaltene Vergütung von Gemeinschaftsunternehmen***

Hinsichtlich des als Beteiligung gehaltenen Gemeinschaftsunternehmens Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, das im Geschäftsjahr 2010 als Joint Venture zwischen der alstria office REIT-AG und der Quantum Immobilien AG vereinbart wurde, um die Kaisergalerie in Hamburg zu revitalisieren, hat die alstria zum 30. Juni 2015 und 31. Dezember 2014 Forderungen gegen das Joint Venture in Höhe von EUR 0. Zu den Stichtagen 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 bestanden jeweils Forderungen in Höhe von TEUR 1. Die alstria office REIT-AG erhielt von dem Gemeinschaftsunternehmen eine Vergütung für Dienstleistungen in Zusammenhang mit Immobilien in Höhe von TEUR 610 für das Geschäftsjahr 2014, TEUR 136 für das Geschäftsjahr 2013 und TEUR 117 für das Geschäftsjahr 2012.

Hinsichtlich des als Beteiligung gehaltenen Gemeinschaftsunternehmens Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, das im Geschäftsjahr 2009 als Joint Venture zwischen der alstria office REIT-AG und der Quantum Immobilien AG vereinbart wurde, um die Immobilie "Alte Post" in Hamburg zu revitalisieren, hat die alstria zum 30. Juni 2015 Forderungen gegen das Joint Venture in Höhe von EUR 0. Zu den Stichtagen 31. Dezember 2014, 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 bestanden jeweils Forderungen in Höhe von TEUR 88. Die alstria office REIT-AG erhielt von dem Gemeinschaftsunternehmen eine Vergütung für Dienstleistungen in Zusammenhang mit Immobilien in Höhe von TEUR 6 für das Geschäftsjahr 2014, TEUR 6 für das Geschäftsjahr 2013 und TEUR 584 für das Geschäftsjahr 2012.

### ***Vergütung der nahestehenden Personen***

Als nahestehende Personen gelten auch Personen, die Schlüsselpositionen bekleiden, d.h. Personen, die direkt oder indirekt für die Planung, Leitung und Überwachung der Tätigkeiten des Unternehmens zuständig und verantwortlich sind, einschließlich Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie nahe Familienangehörige von Personen in Schlüsselpositionen. Bei der Gesellschaft handelt es sich hierbei um den Vorstand und den Aufsichtsrat der Gesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

Die Vergütung der nahestehenden Personen in den Jahren 2012, 2013 und 2014 ist in folgender Tabelle zusammengefasst:

	<b>Vorstand</b>			<b>Aufsichtsrat</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>(geprüft falls nicht anders angegeben) (in TEUR)</b>					
Festvergütung	800	800	800	305	305	302
Variable Vergütung	1.220	1.220	1.220	0	0	0
Nebenleistungen	166	172	173	0	0	0

Weitere Informationen zu der Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sind dem Abschnitt "*Organe der Gesellschaft und Geschäftsleitung – Vergütung*" des Prospekts zu entnehmen.



## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

*alstria's Nutzung ihres Eigentums unterliegt sowohl auf Bundesebene als auch auf Ebene der Bundesländer und Gemeinden einer Reihe von Gesetzen und Vorschriften. Diese Gesetze und Vorschriften berühren sowohl öffentliches Recht als auch Privatrecht, beispielsweise umfassen sie Vorschriften zur Bauleitplanung, zu Fragen der Gebäudesicherheit und des Nachbarschaftsschutzes sowie zu Gesundheit und Umwelt. Darüber hinaus unterliegt alstria den Gesetzen und Vorschriften des Miet- und Pachtrechts. In diesem Abschnitt wird ein Überblick über ausgewählte Bestimmungen gegeben.*

### **Zivilrecht**

#### ***Allgemeine zivilrechtliche Bestimmungen***

Im Rahmen der Geschäftstätigkeiten von alstria, also beispielsweise des Erwerbs oder der Veräußerung von Grundstücken, der Beauftragung Dritter mit dem Bau oder der Sanierung von Gebäuden sowie der Vermietung von Grundstücken an Dritte, finden im Allgemeinen die Bestimmungen des deutschen Rechts Anwendung, insbesondere die Bestimmungen des BGB und erlassene Sondergesetze.

#### ***Beschränkungen nach deutschem Mietrecht***

Da eine der Hauptgeschäftstätigkeiten von alstria in der Vermietung von Grundstücken an Dritte besteht, ist alstria insbesondere an die Beschränkungen des deutschen gewerblichen Mietrechts gebunden. Im Allgemeinen sind die Beschränkungen für gewerbliche Mietverträge, die mit weitem Abstand den größten Teil der Mietverträge von alstria ausmachen (siehe Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Überblick über das Portfolio – Regionen und Mieter*" des Prospekts), weniger strikt als die für privatrechtliche Verträge geltenden Beschränkungen. Es bestehen jedoch bestimmte Beschränkungen, zu denen unter anderem die folgenden gehören:

#### **Schriftform**

Im Allgemeinen gilt im deutschen Mietrecht, dass Mietverträge, die eine Laufzeit von mehr als einem Jahr vorsehen, in schriftlicher Form abgeschlossen werden müssen. Die Anforderungen zur Einhaltung der Schriftform sind durch eine umfangreiche Rechtsprechung spezifiziert worden. Bei einem Verstoß gegen das Schriftformerfordernis ist der betreffende Mietvertrag allerdings nicht unwirksam. Vielmehr gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen mit der Folge, dass er frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (d.h. sechs Monate zum Ende des Quartals abzüglich drei Tage bei Gewerberaummietverträgen) gekündigt werden kann. Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren ergangenen Rechtsprechung zur Formunwirksamkeit von Mietverträgen besteht das Risiko, dass Mietverträge, die ursprünglich schriftformkonform waren, den aktuell geltenden Anforderungen nicht mehr genügen und – unbeachtet der vereinbarten Festlaufzeit – kurzfristig gekündigt werden können (siehe hierzu ebenfalls den Abschnitt "*Risikofaktoren – Rechtliche Risiken – Die Mieter von alstria könnten versuchen, ihre Mietverträge auf Grundlage der strengen formalen Vorschriften deutschen Rechts für langfristige Vermietungen vorzeitig zu kündigen, was zu einer Verringerung oder zum Verlust von Mieteinnahmen führen kann.*" des Prospekts).

#### **Betriebskosten**

Im Bereich der Betriebskosten bei gewerblichen Mietverhältnissen sind grundsätzlich nahezu alle laufenden, dem Vermieter entstehenden Kosten der Immobilie auf den Mieter umlegbar. Eine Einschränkung besteht zum einen für die Kosten der Instandhaltung von Dach und Fach, die in Verträgen, die den Regelungen über allgemeine Geschäftsbedingungen unterliegen, nicht umlegbar sind und zum anderen für Kosten der Instandhaltung von im Mietgegenstand befindlichen Gemeinflächen. Bezüglich letzterer fordert die Rechtsprechung für den Fall, dass eine Weiterbelastung solcher Kosten in den allgemeinen Geschäftsbedingungen des jeweiligen Mietvertrags festgelegt ist (bzw. dass es sich bei dem Mietvertrag um

einen AGB-Vertrag handelt), eine vertragliche Beschränkung der Höhe nach. Darüber hinaus sind derzeit keine Entwicklungen hin zu einer Auferlegung weiterer Beschränkungen durch die Rechtsprechung zu erkennen.

### Schönheitsreparaturen, Endrenovierung

Die Instandhaltungspflicht in Bezug auf Mietsachen darf bei gewerblichen Mietverträgen weitgehend auf die Mieter übertragen werden. Wenn in den allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vertrags jedoch vorgesehen ist, dass diese Pflicht abgewälzt werden darf (bzw. wenn es sich bei dem Mietvertrag um einen AGB-Vertrag handelt), sind diese Bestimmungen nur dann wirksam, wenn der Mieter durch diese nicht anderweitig unangemessen benachteiligt wird.

Es ist eine Tendenz der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erkennbar, dass ursprünglich zum Wohnraummietrecht entwickelte Einschränkungen zunehmend auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragen werden. Dies kann dazu führen, dass die in gewerblichen Mietverträgen vorgesehenen Klauseln zu Schönheitsreparaturen und Endrenovierungspflichten, aber auch zu Instandhaltungspflichten in Zukunft unter Umständen nicht mehr gegenüber Mietern durchsetzbar sind und auf diese Weise die Kosten einer Anschlussrenovierung oder ggf. auch von Maßnahmen der laufenden Instandhaltung den Vermieter treffen. Gleiches könnte auch für durch Mieter erfolgte Maßnahmen gelten, wenn diese auf Basis einer zukünftigen Anpassung der Rechtsprechung selbst gezahlte Renovierungskosten zurückverlangen.

### Energiesparvorschriften

Als weiterer Punkt könnte sich in Zukunft die Gesetzgebung zur Energieeinsparung in Gebäuden – etwa in der EnEV – ändern. Seit 1. Mai 2014 muss nach der EnEV jedem Kauf- oder Mietinteressenten vor Abschluss eines Kauf- oder eines neuen Mietvertrags ein Energieausweis vorgelegt werden, aus dem die Energieeffizienz der Immobilie hervorgeht. Spätestens zum Zeitpunkt der Erstbesichtigung der Immobilie muss der Energieausweis übergeben werden. Findet ein Besichtigungstermin nicht statt und verlangt die andere Partei die Vorlage eines solchen Ausweises nicht, so muss der Energieausweis umgehend nach dem Abschluss des Miet- oder Kaufvertrags übergeben werden. Zusätzlich muss ein Vermieter oder Verkäufer, der eine Immobilie in gewerblichen Medien anbietet, die Energieleistungskennzahl aus dem vorhandenen Energieausweis für die beworbene Immobilie angeben. Die Gültigkeit des Energieausweises beträgt in der Regel zehn Jahre. Darüber hinaus schreibt die EnEV strukturelle Nachrüstungsverpflichtungen vor, die zur Verbesserung der Energieeffizienz beitragen. Dies beinhaltet unter anderem die Dämmung der obersten Geschossdecken, den Austausch bestimmter Heizungsanlagen und die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen. Eine Nichteinhaltung der Vorschriften der EnEV ist bußgeldbewehrt. Es ist zu erwarten, dass die EnEV und vergleichbare Regelungen weiter modifizierte und insbesondere bei Neubauten und Modernisierungen erhöhte Anforderungen an den Energieverbrauch von Gebäuden stellen werden. Dieser Sachverhalt wird bei den langfristigen Planungen bereits berücksichtigt, so dass nennenswerte Änderungen auch durch eine Verschärfung der Gesetzeslage nicht zu erwarten sind.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zielt auf eine Senkung des Primärenergiebedarfs in Deutschland ab. Es schreibt bei Neubauten die Deckung eines Teils des Heizenergiebedarfs durch erneuerbare Energien vor.

### **Überbau**

Einige Gebäude im Eigentum der alstria ragen über die Grenze zum Nachbargrundstück hinaus. Nach den deutschen zivilrechtlichen Bestimmungen hängen die rechtlichen Konsequenzen eines Überbaus davon ab, ob dieser vorsätzlich, grob fahrlässig oder weder vorsätzlich noch grob fahrlässig errichtet wurde. Wurde der Überbau vorsätzlich oder grob fahrlässig errichtet, ist ein betroffener Nachbar im Allgemeinen nicht zur Duldung des Überbaus verpflichtet. In einem solchen Fall kann der Nachbar den Abriss des über die Grenze zu seinem Grundstück hinausragenden Gebäudeteils verlangen und hat Anspruch auf Entschädigung der ihm durch den Überbau entstandenen Verluste. Darüber hinaus wird der Nachbar zum rechtlichen Eigentümer des über die Grenze zu seinem Grundstück hinausragenden Gebäudeteils und ist somit befugt, vom Eigentümer des Überbaus eine anteilige Beteiligung an den durch die Nutzung oder Vermietung des

Gebäudes erzielten Gewinnen zu verlangen. Wurde der Überbau weder vorsätzlich noch grob fahrlässig errichtet, muss der Eigentümer des Nachbargrundstücks den Überbau dulden, es sei denn, er hat diesem unverzüglich widersprochen. Als Entschädigung hat der Nachbar jedoch Anspruch auf Zahlung einer jährlichen Rente. alstria bezahlt in Einzelfällen eine Rente an Nachbarn, deren Grundstücke von solchen Überbauten betroffen sind.

## **Öffentliches Recht**

### ***Bauleitplanung durch die Gemeinden***

In Deutschland können die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung festlegen, wie die Flächen in ihrem Gemeindegebiet genutzt werden sollen. Das Baugesetzbuch stellt hierfür die Instrumente des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans zu Verfügung. Flächennutzungs- und Bebauungspläne sind aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Je nach Erforderlichkeit können Gemeinden daher einen Flächennutzungsplan aufstellen, der für das gesamte Gemeindegebiet anhand der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der voraussichtlichen Bedürfnisse der Gemeinde die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt. Der Flächennutzungsplan kann zum Beispiel die Flächennutzung auf bestimmte Nutzungsarten beschränken sowie Flächen für Versorgungsanlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorsehen. Durch den Flächennutzungsplan werden individuelle Rechte weder begründet noch beeinträchtigt.

In einem zweiten Schritt kann die Gemeinde die Flächennutzung in einzelnen Teilen des Gemeindegebiets anhand von Bebauungsplänen verbindlich festsetzen. Bebauungspläne müssen den geltenden Flächennutzungsplan berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann zum Beispiel Anforderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Größe der Baugrundstücke festsetzen. Im Bebauungsplan können bestimmte Flächen auch als Flächen für den Gemeinbedarf oder den sozialen Wohnungsbau sowie als Verkehrsflächen oder von der Bebauung freizuhaltende Flächen ausgewiesen werden.

Gemeinden haben bei der Planung zwar einen erheblichen Ermessensspielraum, müssen aber auch private Belange in ihre Abwägung einstellen und sind zur Verfolgung einer Reihe von Zielen gesetzlich verpflichtet, wozu insbesondere eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zählen.

Soweit kein Bebauungsplan besteht, ist für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens maßgeblich, ob es in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder außerhalb verwirklicht werden soll. Im ersten Fall richtet sich die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens im Wesentlichen danach, ob es mit den in der Umgebung bereits vorhandenen Gebäuden und deren Nutzung in Einklang zu bringen ist. Außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sind Vorhaben nur unter äußerst engen Voraussetzungen zulässig, die bei einer Büronutzung regelmäßig nicht gegeben sind.

### ***Bauordnungsrecht***

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der deutschen Bundesländer sind sehr umfassend und enthalten zahlreiche Vorschriften, zum Beispiel in Bezug auf zulässige Bauprodukte, die ordnungsgemäße Bauausführung, Standsicherheit, Stellplätze, Heizung und Belüftung, Brandschutz, Rettungs- und Fluchtwege, Lärmschutz, sowie Anforderungen an behindertengerechtes Bauen.

### ***Bestandsschutz***

Eigentümer von Gebäuden, die im Einklang mit einer bestandskräftigen Baugenehmigung errichtet und genutzt werden, genießen in Bezug auf solche Gebäude grundsätzlich den verfassungsrechtlich garantierten Schutz des Eigentums. Das bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich das entsprechende

Gebäude und seine Nutzung dulden muss, auch wenn die Baugenehmigung rechtswidrig ist oder sich nach Erteilung der Genehmigung die planungsrechtliche Situation oder die Rechtslage geändert hat.

In Ausnahmefällen kann die zuständige Behörde jedoch Änderungen an bestandsgeschützten Gebäuden verlangen, sofern von einem Objekt Gefahren für die Sicherheit und Gesundheit ausgehen. Die Tatsache, dass ein Gebäude nicht den geltenden Vorschriften entspricht, stellt an sich zwar keinen hinreichenden Grund für solche Maßnahmen dar, treten jedoch konkrete Gefahren für die Sicherheit oder Gesundheit der Nutzer des Gebäudes oder der Allgemeinheit auf, so ist die zuständige Behörde befugt, vom Eigentümer umgehend Maßnahmen zu verlangen. Solche Gefahren umfassen u. a. Brandgefahr, Einsturzgefahr und gesundheitliche Risiken durch schädliche Baumaterialien wie Asbest. Nach Kenntnis der Geschäftsleitung der Gesellschaft liegen derzeit keine offiziellen Anordnungen vor, die Umbauten an Bestandsgebäuden im Eigentum der alstria verlangen. Dennoch enthalten einige der beim Bau bestimmter Gebäude der alstria verwendeten Materialien Stoffe wie beispielsweise Asbest, die im Fall von Sanierungen eine Sonderbehandlung erfordern.

Umbauten von Gebäuden oder Nutzungsänderungen sind durch den Bestandsschutz nicht abgedeckt. In solchen Fällen ist grundsätzlich eine neue Baugenehmigung erforderlich, die dann die aktuelle planungsrechtliche Situation und die aktuellen baurechtlichen Vorschriften beachten muss. Für die Umwandlung von Büro- oder Einzelhandelsflächen in Wohnungsflächen bzw. umgekehrt ist im Allgemeinen eine Baugenehmigung erforderlich.

### ***Denkmalschutz***

Der Denkmalschutz ist in Deutschland in den Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer geregelt. Gebäude können nicht nur unter Denkmalschutz stehen, wenn sie selbst ein Denkmal sind, sondern auch, wenn sie Teil eines sog. Denkmalbereichs oder Ensembles sind, ohne selbst Denkmal zu sein.

Einige der Gebäude im Eigentum von alstria stehen unter Denkmalschutz. Der Eigentümer eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes ist verpflichtet, das Gebäude im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten. In der Regel erfordern der teilweise oder gesamte Abriss sowie die Änderung des Erscheinungsbilds eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes die Zustimmung der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde. In manchen Bundesländern gilt dies auch für die Änderung der Nutzung. Insbesondere können Änderungen der Raumaufteilung eines Gebäudes oder der Flächenzuweisung verboten sein, selbst wenn die fragliche Aufteilung bzw. Zuweisung nicht den jeweils aktuellen Marktanforderungen entspricht.

Den Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes trifft außerdem in einigen Bundesländern eine Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde im Fall eines Verkaufs der Immobilie. In einigen Bundesländern steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu.

In manchen deutschen Bundesländern ist ein Gebäude erst dann ein Baudenkmal, wenn es in einer sog. Denkmalliste eingetragen ist, in anderen Ländern ist ein Listeneintrag nicht konstitutiv. Neben den bereits als Denkmälern eingetragenen Gebäuden sind nach Auffassung der für Denkmalschutz zuständigen Behörden einige weitere Gebäude im Eigentum von alstria potentielle Baudenkmäler, eine offizielle Eintragung in die Denkmalliste steht jedoch noch aus. Von einer formellen Eintragung zusätzlicher Gebäude ist in der Zukunft auszugehen.

Gebäude können auch denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen unterliegen, wenn sie sich in der Nähe eines Denkmals befinden (der "Umgebungsschutz"). In diesem Fall sind Änderungen an Gebäuden in der Nachbarschaft eines Denkmals in der Regel genehmigungspflichtig, wenn sie das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen können.

### ***Ausbau-, Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge***

Gemeinden erheben Erschließungsbeiträge zur erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen, wie zum Beispiel Straßen. Die Beiträge werden einmalig nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erhoben; eine

erneute Erhebung ist unzulässig. Bei nachträglichen Maßnahmen wie der Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erheben Gemeinden Ausbaubeiträge. Ausbaubeiträge können mehrfach erhoben werden, zum Beispiel nach jeder Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung.

Grundsätzlich werden Ausbau- und Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der Grundstücke erhoben, deren Grundstücke durch die Erschließungsanlage erschlossen werden bzw. denen aus der Erweiterung oder Verbesserung der Anlage Vorteile entstehen. Das sind in der Regel die Anlieger. Abweichend davon sehen jedoch einige Landesgesetze vor, dass die Gemeinden durch Satzung sog. wiederkehrende Straßenbeiträge einführen können. In diesem Fall wird das Gemeindegebiet meist in Teilgebiete unterteilt. Die Beitragspflicht trifft dann nicht nur den jeweiligen Anlieger der Erschließungsanlage, sondern alle Grundstückseigentümer in dem jeweiligen Teilgebiet, und soll den Vorteil ausgleichen, der sich durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Verkehrsanlage in diesem Teilgebiet ergibt. Die Beiträge werden in der Regel jährlich erhoben. Entsprechende Regelungen sehen etwa Hessen, Rheinland-Pfalz und Thüringen vor.

Gemeinden können auf Grundlage kommunaler Satzungen auch Kanalanschlussbeiträge für die Herstellung, Erweiterung und Veränderung von Haus- und Grundstücksanschlüssen an Abwasserbeseitigungs- und Versorgungsleitungen erheben.

### ***Baulasten***

Nach den Bauordnungen der Bundesländer, mit Ausnahme von Bayern und Brandenburg, können Eigentümer von Grundstücken durch Baulast zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen im Hinblick auf ihr Grundstück verpflichtet sein. Baulasten sichern die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften ab. So können Baulasten zum Beispiel die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sichern. Sie werden im Baulastenverzeichnis eingetragen und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Sie gehen nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter und können die Nutzung von Grundstücken einschränken. Insbesondere können Baulasten zukünftige Änderungen der Grundstücksnutzung begrenzen und damit den Wert eines Grundstücks beeinträchtigen.

### ***Besonderes Städtebaurecht***

Gemeinden können mit den Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts städtebaulichen Missständen entgegenwirken oder bestimmte städtebauliche Entwicklungen fördern. Die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts umfassen etwa die Festlegung von Sanierungsgebieten, Erhaltungsgebieten oder Entwicklungsgebieten. Grundstücke in Gebieten des Besonderen Städtebaurechts können bestimmten Beschränkungen unterliegen. Insbesondere können (i) die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen; (ii) der Abschluss oder die Verlängerung von Verträgen über Gebrauch oder Nutzung eines Grundstücks auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr (zum Beispiel Mietverträge); (iii) die Veräußerung eines Grundstücks; oder (iv) die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (zum Beispiel Grundschuld) der Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Außerdem kann in Gebieten des Besonderen Städtebaurechts ein Vorkaufsrecht der Gemeinde im Fall der Veräußerung eines Grundstücks bestehen. Darüber hinaus können Grundstückseigentümer durch Beiträge an bestimmten Maßnahmen finanziell beteiligt werden. Einige der Gebäude im Eigentum von Austria liegen in Gebieten, in denen Besonderes Städtebaurecht anwendbar ist.

### ***Altlasten und schädliche Bodenveränderungen***

Ist ein Grundstück mit Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen belastet, können verschiedene Maßnahmen, wie insbesondere Untersuchungsmaßnahmen, Sicherungsmaßnahmen oder Sanierungsmaßnahmen, erforderlich werden. Die zuständige Bodenschutzbehörde kann diese Maßnahmen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz anordnen. Adressat einer solchen Verfügung können insbesondere der Verursacher der Verunreinigung, dessen Rechtsnachfolger, der Eigentümer des verunreinigten Grundstücks und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (zum Beispiel ein Mieter oder Inhaber eines Erbbaurechts) sein.

Darüber hinaus kann auch der ehemalige Eigentümer des Grundstücks in Anspruch genommen werden, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die Verunreinigung dabei kannte oder kennen musste. Es liegt im Ermessen der Behörde, welchen der Verantwortlichen sie in Anspruch nimmt. Ihre Entscheidung wird sie in der Regel daran orientieren, wer die Altlast / schädliche Bodenverunreinigung voraussichtlich am effektivsten beseitigen wird. Wurde ein Verantwortlicher von der Behörde in Anspruch genommen, so hat er möglicherweise einen Ausgleichsanspruch gegenüber anderen Verantwortlichen. Sofern keine abweichenden vertraglichen Vereinbarungen bestehen, hängen die Verpflichtung zum Ausgleich und der Umfang des Ausgleichs davon ab, inwieweit die Gefahr oder der Schaden von dem einen oder anderen Teil verursacht wurde. Die Haftung ist verschuldensunabhängig, d.h. die zuständige Behörde muss dem herangezogenen Verantwortlichen weder Fahrlässigkeit noch Vorsatz nachweisen.

Nach Kenntnis der Geschäftsleitung von alstria gibt es derzeit keine offiziellen Anordnungen bezüglich einer umfassenden Sanierung bestehender Altlasten durch Boden- oder Grundwasserverunreinigungen. In Bezug auf bestimmte Objekte bestehen jedoch Hinweise auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen oder wurden Altlasten festgestellt bzw. saniert. Der Geschäftsleitung von alstria ist derzeit jedoch kein Fall bekannt, der diesbezüglich die umgehende Ergreifung von wesentlichen Maßnahmen verlangen würde.

### ***Gebäudekontamination***

Insbesondere ältere Gebäude können in Baumaterialien verschiedene gefährliche Stoffe enthalten, wie Asbest, polychlorierte Biphenyle ("PCB"), Pentachlorphenol ("PCP"), Dichlordiphenyltrichlorethan ("DDT") oder Lindan.

Wenn Gebäude Asbest enthalten, ist unter bestimmten Umständen eine Sanierung erforderlich. Nach den Asbest-Richtlinien der deutschen Bundesländer hängt die Sanierungspflicht davon ab, ob eine Gesundheitsgefährdung vorliegt. Hierbei ist zwischen schwach gebundenem Asbest, der durch Alterung und Beschädigung Asbestfasern in die Luft freisetzt, und fest gebundenem Asbest, der in der Regel keine Asbestfasern freisetzt, zu unterscheiden. Von letzterem geht lediglich eine begrenzte Gefahr für die Gesundheit aus. Daher besteht außer bei baulichen Veränderungen grundsätzlich keine Verpflichtung zur Entfernung. Bei schwach gebundenen Asbest besteht hingegen ein höheres Risiko. Dieser findet sich in Baumaterialien, die dem Feuerschutz, dem Lärmschutz, dem Feuchtigkeitsschutz, der Wärmedämmung und dem Wärmeschutz dienen. Die Asbest-Richtlinien der Bundesländer enthalten Kriterien, anhand derer die Dringlichkeit der Sanierung festgestellt wird. Unter bestimmten Umständen kann danach die Entfernung und Ersetzung gefährlicher in Baumaterialien enthaltener Stoffe erforderlich sein. Dem Mieter kann im Falle einer Asbestkontamination auch ein Anspruch auf Mietminderung zustehen. Des Weiteren können Mieter Schadensersatz verlangen, falls der Mangel zum Zeitpunkt des Vertragseintritts bereits vorgelegen hat. Zudem können möglicherweise Personenschäden geltend gemacht werden, wenn die Verunreinigung schwerwiegend oder gesundheitsgefährdend ist.

Bei Vorhandensein von PCB, DDT, PCP und Lindan in Gebäuden ist der Mieter unter bestimmten Umständen dazu berechtigt, die Miete zu mindern oder Personenschäden geltend zu machen. Möglicherweise können ab einer bestimmten Konzentration dieser Stoffe auch Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Einige der beim Bau bestimmter Gebäude der alstria verwendeten Materialien enthalten solche gefährlichen Stoffe, u. a. Asbest. Bei künftigen Baumaßnahmen oder im Fall einer künftigen Beschädigung von Materialien, die gefährliche Stoffe (wie Asbest) enthalten, könnten für den Ausbau dieser Materialien besondere Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit und zum Schutz der Gesundheit vorgeschrieben sein; der Geschäftsleitung von alstria sind derzeit keine Verpflichtung zum Ausbau oder zur Ersetzung von Baumaterialien in Bestandsgebäuden bekannt. Die Ersetzung und Entsorgung von Materialien, die gefährliche Stoffe enthalten, könnten jedoch erhebliche Kosten und Aufwendungen verursachen.

### ***Kältemittel in Klimaanlage***

In der Europäischen Union unterliegen Kältemittel, die in Klimaanlage verwendet werden, zahlreichen Vorschriften. Zum Beispiel verbietet es die Verordnung (EG) Nr. 1005/2009 seit 1. Januar 2015, bestimmte Fluorchlorkohlenwasserstoffe für die Instandhaltung oder Wartung von bestehenden Kälte- und Klimaanlage zu verwenden. Daher müssen Anlagen, die diese Kältemittel (zum Beispiel das weit verbreitete Kältemittel R22) verwenden, umgerüstet oder ausgetauscht werden, sobald Instandhaltungs- oder Wartungsarbeiten ein Nachfüllen des Kältemittels erfordern würden. Darüber hinaus verlangt die Verordnung (EU) Nr. 517/2014 über fluorierte Treibhausgase eine stufenweise Verringerung der Mengen an bestimmten fluorierten Treibhausgasen, die in der Europäischen Union in Verkehr gebracht werden dürfen. Dies wird auf lange Sicht zu einer Verknappung dieser Gase führen, was die Umrüstung oder den Austausch von Klimaanlage erforderlich machen kann, die diese Gase verwenden (zum Beispiel das Kältemittel R410a).

### ***Instandhaltung von Abwassersystemen***

Das deutsche Wasserhaushaltsgesetz sieht vor, dass alle Abwassersysteme nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden müssen. Für Immobilieneigentümer bedeutet dies zum Beispiel, dass sie den Zustand, die Funktionsfähigkeit, die Unterhaltung und den Betrieb des Abwassersystems sowie die Art und Menge des Abwassers und die darin enthaltenen Substanzen zu überwachen haben. Der Prüfturnus für die Überprüfung richtet sich nach Vorschriften der Bundesländer und kann auch davon abhängig sein, ob sich eine Liegenschaft in einem Wasserschutzgebiet befindet. Werden Mängel gefunden, müssen Immobilieneigentümer das Abwassersystem reparieren. Das deutsche Wasserhaushaltsgesetz ermächtigt die Bundesregierung, eine Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats zu erlassen, in der die vorstehend erwähnten Pflichten in Bezug auf Abwassersysteme festgeschrieben werden. Die Bundesregierung äußerte am 3. Januar 2012, dass noch kein konkreter Zeitpunkt für den Erlass dieser Rechtsverordnung geplant sei. Bis zum Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung können die Bundesländer ihre eigenen Verordnungen bezüglich dieser Pflichten erlassen.

### ***Prüfung auf Legionellen***

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) verpflichtet die Inhaber gewisser Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, die im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit genutzt werden, bis spätestens 31. Dezember 2013 das Trinkwasser auf Legionellen zu testen und diesen Test mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

### ***Deutsches Gesetz zum Grunderwerb***

Beim Kauf einer Immobilie fällt in Deutschland grundsätzlich GrESt an. Die zu erstattende GrESt liegt aktuell zwischen 3,5% und 6,5% des Kaufpreises. Der Satz der GrESt findet seinen gesetzlichen Rahmen im GrEStG wird aber auf Landesebene festgelegt.

Jeder Kauf von mindestens 95% an einem Unternehmen mit deutschem Grundbesitz unterfällt nach dem GrEStG der GrESt. Vor dem 6. Juni 2013 war dies noch anders und die GrESt konnte durch eine Aktientransaktion dadurch vermieden werden, dass lediglich 94,9% der Aktien eines grundbesitzenden Unternehmens und bis zu 94,9% der Aktien einer Zwischengesellschaft, die die übrigen 5,1% des grundbesitzenden Unternehmens hielt, erworben wurden. Auf diesem Wege hielt der Erwerber praktisch alle Aktien eines grundbesitzenden Unternehmens, ohne der GrESt zu unterliegen.

Mit Beschluss vom 6. Juni 2013 wurde das Amtshilferichtlinie- Umsetzungsgesetz zur Umsetzung der EU-Amtshilferichtlinie vom deutschen Bundestag beschlossen. Danach wird die GrESt auch dann ausgelöst, wenn eine Akquisition oder Transaktion dazu führt, dass ein Unternehmen eine wirtschaftliche Beteiligung von mindestens 95% an einem Unternehmen hält, welches eine deutsche Immobilie besitzt, ungeachtet dessen, ob es diese (teilweise) direkt oder (teilweise) indirekt besitzt. Die wirtschaftliche Beteiligung entspricht der Summe der direkten oder indirekten Beteiligungen am Kapital oder Vermögen des

betreffenden Unternehmens als dem effektiven Gesamteigentum unter Berücksichtigung direkter und indirekter Beteiligungen (effektives Eigentum).

### ***Kapitalanlagegesetz***

Nach dem am 28. März 2013 veröffentlichten Entwurf des Auslegungsschreibens der BaFin zum Anwendungsbereich des KAGB und zum Begriff "Investmentvermögen" sollten zunächst sämtliche deutschen REITs als "alternative Investmentfonds" ("AIFs") eingestuft werden. In der am 14. Juni 2013 veröffentlichten Fassung des Auslegungsschreibens vertritt die BaFin hingegen eine andere Auffassung und stellt klar, dass nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls beurteilt werden könne, ob ein deutscher REIT als AIF zu qualifizieren sei. Diese Auslegung wurde auch bei den nachfolgenden Aktualisierung des Auslegungsschreibens beibehalten.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 KAGB ist das KAGB nicht anzuwenden auf Holdinggesellschaften, die eine Beteiligung an einem oder mehreren anderen Unternehmen halten, deren Unternehmensgegenstand darin besteht, durch ihre Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen oder Beteiligungen jeweils eine Geschäftsstrategie zu verfolgen, den langfristigen Wert der Tochterunternehmen, der verbundenen Unternehmen oder der Beteiligungen zu fördern, und die auf eigene Rechnung tätig sind und deren Anteile zum Handel auf einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des WpHG in der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sind. Mit Schreiben vom 18. September 2013 hat die BaFin gegenüber der alstria office REIT-AG bestätigt, dass die vorgenannte "Holdingausnahme" des § 2 Abs. 1 Nr. 1 KAGB Anwendung findet, sodass die Gesellschaft nicht in den Anwendungsbereich des KAGB fällt und damit kein AIF ist. Die nachfolgende Aktualisierung des Auslegungsschreibens sollte keine Auswirkungen auf diese BaFin-Bestätigung haben.

### **Rechtsstreitigkeiten**

Die alstria ist und war in den zwölf Monaten vor dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage weder an behördlichen Verfahren noch an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt (einschließlich der Gesellschaft bekannten anhängigen oder drohenden Verfahren), die sich erheblich auf Gesellschaft bzw. auf die Finanzlage oder die Rentabilität der alstria auswirken könnten bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

alstria ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit jedoch an Klagen, Untersuchungen und sonstigen Verfahren beteiligt. Es bestehen zahlreiche vertragliche Beziehungen zwischen der alstria und ihren Mietern sowie zwischen der alstria und Auftragnehmern und Unterauftragnehmern und sonstigen Parteien. Diese Beziehungen setzen die alstria dem Risiko der Geltendmachung zahlreicher Ansprüche aus. Solche Ansprüche können sich auf die ordnungsgemäße Instandhaltung von der alstria vermieteten Gebäuden oder auf die rechtzeitige Lieferung von Teilen oder Anlagen beziehen oder bauliche Ansprüche oder Gewährleistungsansprüche darstellen.



## **ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND DIE ALSTRIA**

### **Geschichte und Gründung der Gesellschaft**

Die alstria office REIT-AG wurde am 20. Januar 2006 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht unter dem Namen "Verwaltung Alstria Erste Hamburgische Grundbesitz GmbH" errichtet. Am 5. Oktober 2006 beschloss die Gesellschafterversammlung die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und die Umfirmierung der Gesellschaft in Alstria Office AG. Am 17. November 2006 wurden die Umwandlung und die Umfirmierung in das zuständige Handelsregister eingetragen und damit wirksam. Am 28. März 2007 beschloss die außerordentliche Hauptversammlung eine Änderung der Satzung der Gesellschaft, um der Gesellschaft die Erlangung des Status eines REIT nach dem REITG zu ermöglichen. Am 11. Oktober 2007 wurde die Gesellschaft rückwirkend zum 1. Januar 2007 im Handelsregister als eine REIT-Aktiengesellschaft eingetragen und der Name der Gesellschaft zu alstria office REIT-AG geändert.

### **Eingetragener Name der Gesellschaft, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer und Steuerstatus**

Die alstria office REIT-AG ist eine REIT-Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99204 eingetragen und hat ihren Sitz in Hamburg unter der Geschäftsadresse Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg. Die Telefonnummer lautet +49 (0)40 – 226341300.

Nach § 4 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft erfolgen Bekanntmachungen der Gesellschaft durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr und endet somit am 31. Dezember jedes Kalenderjahres.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet (§ 3 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft) und kann durch Beschluss der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Versammlung vertretenen Grundkapitals aufgelöst werden. Die nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten verbleibenden Vermögensgegenstände der Gesellschaft werden gemäß den Bestimmungen des AktG an die Aktionäre anteilig zu den von ihnen an der Gesellschaft gehaltenen Aktien verteilt. Weitere Informationen zu den möglichen Auswirkungen einer Auflösung der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Steuerbefreiung der alstria als G-REIT, sind dem Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft*" sowie "*Risikofaktoren – Risiken im Zusammenhang mit dem Status der Gesellschaft als deutscher REIT*" des Prospekts zu entnehmen.

Der rechtliche Name der Gesellschaft lautet alstria office REIT-AG. Der kaufmännische Name der Gesellschaft lautet "alstria".

Da REIT-Aktiengesellschaften nach dem REITG vollständig von der deutschen Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit sind, ist die alstria office REIT-AG rückwirkend ab dem 1. Januar 2007 von diesen Steuern befreit (siehe auch den Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT Aktiengesellschaft*" und "*Geschäftstätigkeit – REIT-Status*" des Prospekts).

### **Gesellschaftszweck**

Die Gesellschaft ist eine Immobiliengesellschaft im Sinne des REITG. Gemäß § 2 ihrer Satzung ist der Gegenstand der Gesellschaft (1) Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an (a) inländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien im Sinne des REITG, (b) ausländischem unbeweglichen Vermögen im Sinne des REITG, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, REIT-Personenvereinigung oder REIT-Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft, Personenvereinigung oder

Vermögensmasse stehen darf, und (c) anderen Vermögensgegenständen im Sinne des § 3 Abs. 7 REITG zu erwerben oder zu halten und dieses unbewegliche Vermögen im Rahmen der Vermietung, Verpachtung und des Leasings einschließlich notwendiger immobiliennaher Hilfstätigkeiten zu verwalten und dieses unbewegliche Vermögen zu veräußern, sowie (2) Anteile an Immobilienpersonengesellschaften im Sinne des REITG zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (3) Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften im Sinne des REITG zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (4) Anteile an Auslandsobjektgesellschaften im Sinne des REITG zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, (5) Anteile an Kapitalgesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, die persönlich haftende Gesellschafter einer Immobilienpersonengesellschaft im Sinne des REITG und an dieser vermögensmäßig nicht beteiligt sind. Gemäß § 2 Abs. 2 ihrer Satzung ist die Gesellschaft außerdem berechtigt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet scheinen, den Gegenstand des Unternehmens zu fördern.

### **Aufbau der alstria und bedeutende Kapitalanlagen**

Die alstria office REIT-AG ist die Holdinggesellschaft der alstria, die ausschließlich in Deutschland tätig ist.

Nach mehreren Änderungen in den letzten Jahren hält die Gesellschaft gegenwärtig unmittelbar und mittelbar Beteiligungen und Stimmrechte (Höhe siehe unten) an den folgenden Tochtergesellschaften, die alle in Hamburg errichtet wurden und von denen ein Großteil noch ihren Sitz in Hamburg hat:

- alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg (100%);
- alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg (100%);
- alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg (100%);
- alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg (100%);
- alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg (100%);
- alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg (100%);
- alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg (100%);
- alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg (100%);
- alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg (100%);
- alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg (100%);
- alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg (100%);
- alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG (100%);
- alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg (100%);
- alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg (100%);
- alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg (100%);
- alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg (100%);
- alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg (100%);

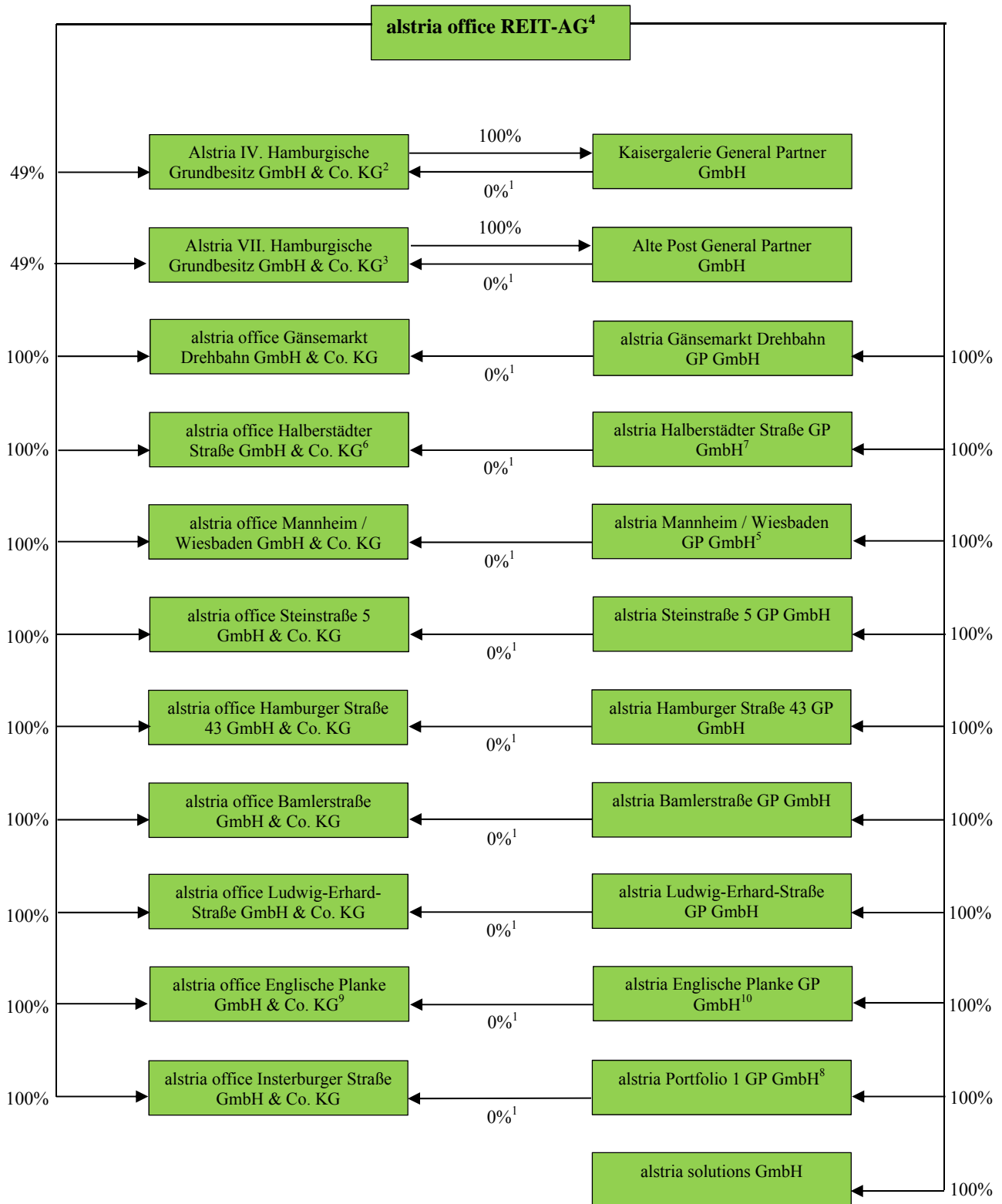
- alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg (100%);
- alstria solutions GmbH, Hamburg (100%);

Gegenwärtig hält die Gesellschaft Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen und über diese Beteiligung auch je 49% an den dazugehörigen persönlich haftenden Gesellschaftern, wobei eines der beiden Gemeinschaftsunternehmen keine Immobilien mehr hält.

- Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg (49%);
- Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Oststeinbek (49%);
- Alte Post General Partner GmbH, Oststeinbek (mittelbar 49%);
- Kaisergalerie General Partner GmbH, Hamburg (mittelbar 49%);

Das folgende Organigramm bietet einen Überblick über den Aufbau der alstria:

# Organigramm alstria Gruppe



1) Komplementärgesellschaft ohne Kapitalbeteiligung  
 2) Gesamtrechtsnachfolgerin der Verwaltung Alstria Vierte Hamburgische Grundbesitz GmbH und der Alstria Vierte Hamburgische Grundbesitz S.à r.l & Co. KG  
 3) Gesamtrechtsnachfolgerin der Verwaltung Alstria Siebte Hamburgische Grundbesitz GmbH und der Alstria Siebte Hamburgische Grundbesitz S.à r.l & Co. KG  
 4) Vormalis Alstria Office AG, Gesamtrechtsnachfolgerin der Verwaltung Alstria Erste Grundbesitz GmbH  
 5) Vormalis ALRUN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
 6) Vormalis alstria office Grundbesitz 1 GmbH & Co. KG  
 7) Vormalis alstria Grundbesitz 1 GP GmbH  
 8) Vormalis PEKEPINN Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH  
 9) Vormalis alstria office Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG  
 10) Vormalis alstria Grundbesitz 2 GP GmbH

## **Abschlussprüfer**

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, D-20354 Hamburg, Deutschland (Deloitte) ist für die Geschäftsjahre 2012, 2013, 2014 als Abschlussprüfer der alstria office REIT-AG bestellt worden. Deloitte prüfte die Konzernabschlüsse für die alstria office REIT-AG, die für die Geschäftsjahre 2012, 2013, 2014 gemäß IFRS erstellt wurden sowie den gemäß deutschen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Einzelabschluss der Gesellschaft für 2012, 2013, 2014 und vergab jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Deloitte ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Rauchstraße 26, 10787 Berlin, Deutschland.

## **Bekanntmachungen, Zahlstelle und Hinterlegungsstelle**

Gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung der alstria office REIT-AG werden Bekanntmachungen der Gesellschaft im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der Prospekt ist Anhang zu der Angebotsunterlage. Die alstria office REIT-AG hat die Angebotsunterlage in Übereinstimmung mit §§ 34, 14 Abs. 2 und 3 WpÜG am 21. August 2015 durch (i) Bekanntgabe im Internet auf Deutsch unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Transaktionen* sowie (ii) Bereithaltung zum kostenlosen Versand durch UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main, Telefax: +49 69 21798896 (Abwicklungsstelle) an interessierte Deutsche Office-Aktionäre veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG über die Bereithaltung der Angebotsunterlage durch die Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand und die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, hat die Gesellschaft am 21. August 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Eine unverbindliche englische Übersetzung der Angebotsunterlage (i) ist unter [www.alstria.com](http://www.alstria.com) unter der Rubrik *Investors – Transactions* erhältlich und (ii) wird zudem von der Abwicklungsstelle zum kostenlosen Versand bereitgehalten.

Die Angebotsunterlage wird nur aktualisiert soweit die alstria office REIT-AG dazu nach dem WpÜG verpflichtet ist.

Zahlstelle ist die Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, D-60325 Frankfurt am Main. Hinterlegungsstelle ist die Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, mit Sitz in Frankfurt am Main (Clearstream).

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage tatsächlich ausgegebene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 87.096.716 und besteht aus 87.096.716 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Auf Grundlage der von alstria office REIT-AG bis zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage erhaltenen Stimmrechtsmitteilungen nach dem WpHG und Veröffentlichungen in der Tagespresse, halten folgende alstria-Aktionäre zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage nach Kenntnis der Gesellschaft (direkt oder indirekt) 3% oder mehr der Anteile an der Gesellschaft. Die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Prozentsätze entsprechen dabei der Anzahl der von dem jeweiligen alstria-Aktionär zuletzt der Gesellschaft gemeldeten Stimmrechte im Verhältnis zu dem Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausgegebenen Grundkapital der Gesellschaft. Dabei ist zu beachten, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seit diesen Stimmrechtsmitteilungen geändert haben könnte, ohne dass der betreffende alstria-Aktionär zur Abgabe einer Stimmrechtsmitteilung verpflichtet gewesen wäre, wenn keine meldepflichtigen Schwellenwerte erreicht oder über- oder unterschritten wurden:

<b>Aktionär, Sitz</b>	<b>Stimmrechte (in %)</b>	<b>Zurechnung von Stimm- rechten</b>
BNP Paribas Asset Management SAS, Paris, Frankreich	3,32	Ja <sup>1</sup>
BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,08	Ja <sup>1, 2, 3</sup>
Brookfield Investment Management, Inc., New York, USA	5,05	Ja <sup>1</sup>
CNP Assurances S.A., Paris, Frankreich	4,66	Nein
Cohen & Steers, Inc., New York, USA	3,04	Ja <sup>1, 2</sup>
Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA	3,08	Ja <sup>1</sup>
FMR LLC, Boston, USA	3,007	Ja <sup>1, 2</sup>
JPMorgan Asset Management Limited, London, Großbritannien	3,19	Ja <sup>1, 4</sup>
JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, USA	3,19	Ja <sup>1, 4</sup>
J.P. Morgan Investment Management Inc., New York, USA	3,19	Ja <sup>1, 4</sup>

<sup>1</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.

<sup>2</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.

<sup>3</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG.

<sup>4</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 2 WpHG.

Andere alstria-Aktionäre, einschließlich derjenigen alstria-Aktionäre, die über alstria-Aktien mit einem Stimmrechtsanteil an der alstria office REIT-AG von insgesamt unter 3% verfügen, halten die verbleibenden alstria-Aktien.

Sämtliche alstria-Aktien gewähren die gleichen Stimmrechte.

## GRUNDKAPITAL UND SATZUNG

Im Folgenden werden die wesentlichen die alstria-Aktien betreffenden Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft sowie bestimmte einschlägige Bestimmungen des AktG, des REITG, des HGB, des WpHG, des WpÜG und des UmwG zusammenfassend dargestellt. Die nachstehenden Ausführungen bieten lediglich einen Überblick und geben die Satzungsbestimmungen sowie die gesetzlichen Vorschriften nicht vollständig wieder.

Die Gesellschaft empfiehlt eine Einsichtnahme in ihre vollständige Satzung, die am Hauptsitz der Gesellschaft oder über das Internet unter [www.alstria.de](http://www.alstria.de) unter der Rubrik *Investoren – Corporate Governance* einsehbar ist. Die Angaben auf der Internetseite der Gesellschaft sind nicht durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen.

Die aktuelle Satzung der Gesellschaft wurde zuletzt durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 6. Mai 2015 geändert, um (i) das Genehmigte Kapital 2014 (wie unten definiert) aufzuheben, (ii) ein neues genehmigtes Kapitals (Genehmigtes Kapital 2015, wie unten definiert) und den diesbezüglichen Bezugsrechtsausschluss sowie (iii) ein neues bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital III 2015, wie unten definiert) und den diesbezüglichen Bezugsrechtsausschluss zu schaffen. Die Änderungen wurden am 1. Juni 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

### Grundkapital und Aktien

Vor dem Angebot beträgt das Satzungsgemäße Grundkapital der Gesellschaft EUR 86.920.334,00 eingeteilt in 86.920.334 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien. Zudem wurden vor dem Übernahmeangebot aus den bedingten Kapitalia der Gesellschaft weitere 176.382 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgegeben, sodass das tatsächlich ausgegebene Grundkapital der Gesellschaft vor dem Angebot EUR 87.096.716,00 eingeteilt in 87.096.716 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien im rechnerischen Wert von je EUR 1,00 des Grundkapitals beträgt. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt.

Alle 87.096.716 alstria-Aktien sind zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Jede alstria-Aktie gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft (§ 6 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft). Die Satzung der Gesellschaft sieht keine Beschränkungen hinsichtlich der Stimmrechte vor. Es gelten jedoch Formvorschriften für die Teilnahme an Hauptversammlungen und die Stimmrechtsausübung durch die Aktionäre (§ 14 Abs. 2 und 3 der Satzung der Gesellschaft). Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Es hält auch keine Drittpartei alstria-Aktien im Auftrag der Gesellschaft.

### Aktienurkunden/Übertragbarkeit

Nach § 6 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft haben die alstria-Aktionäre keinen Anspruch auf Verbriefung ihres Anteils.

Die alstria-Aktien sind ohne Zustimmung der Gesellschaft frei übertragbar. Alle alstria-Angebotsaktien werden durch eine oder mehrere Sammelurkunden verbrieft, die in Sammelverwahrung bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn gehalten werden.

### Entwicklung des Grundkapitals

Die Gesellschaft wurde 2006 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht ("GmbH") mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00 errichtet.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 5. Oktober 2006 wurde das Stammkapital um EUR 7.975.000,00 auf EUR 8.000.000,00 erhöht. Dieser Beschluss wurde am 27. Oktober 2006 im Handelsregister eingetragen. Am 5. Oktober 2006 beschloss die Gesellschafterversammlung die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft gemäß §§ 190 ff., 226, 238 ff. UmwG mit einem Grundkapital von EUR 8.000.000,00, eingeteilt in 8.000.000 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien. Die Umwandlung wurde am 17. November 2006 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 21. Dezember 2006 wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 32.000.000 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von je EUR 1,00 gegen Sacheinlagen von EUR 8.000.000,00 um EUR 32.000.000,00 auf EUR 40.000.000,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 9. März 2007 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Die Hauptversammlung vom 15. März 2007 beschloss die Erhöhung des Grundkapitals gegen Bareinlagen durch Ausgabe von bis zu 20.000.000 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 20.000.000,00 auf bis zu EUR 60.000.000,00. Die Kapitalerhöhung wurde in Höhe von EUR 16.000.000,00 durchgeführt und das Grundkapital wurde durch Ausgabe von 16.000.000 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlagen von EUR 40.000.000,00 auf EUR 56.000.000,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. März 2007 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Darüber hinaus ermächtigte die Hauptversammlung vom 15. März 2007 den Vorstand, das Grundkapital bis zum 14. März 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu EUR 27.500.000,00 zu erhöhen. Unter teilweiser Ausnutzung dieses genehmigten Kapitals erhöhte die Gesellschaft ihr Grundkapital durch die Ausgabe von 5.599.999 neuen auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien von EUR 56.000.000,00 um EUR 5.599.999,00 auf EUR 61.599.999,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 23. September 2010 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Unter erneuter teilweiser Ausnutzung der vorgenannten Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. März 2007 erhöhte die Gesellschaft ihr Grundkapital von EUR 61.599.999,00 um EUR 10.000.000,00 auf EUR 71.599.999,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 30. März 2011 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Darüber hinaus beschloss die Hauptversammlung vom 15. März 2007 die bedingte Erhöhung des Grundkapitals durch Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 (Bedingtes Kapital III, wie untenstehend definiert). Aus dem Bedingten Kapital III wurden 2011 103.626 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien ausgegeben. Damit erhöhte sich das Grundkapital von EUR 71.599.999,00 um EUR 103.626,00 auf EUR 71.703.625,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 19. Januar 2012 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Unter erneuter Ausnutzung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. März 2007 zur Erhöhung des Grundkapitals bis zum 14. März 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu EUR 27.500.000,00 erhöhte die Gesellschaft ihr Grundkapital durch die Ausgabe von 7.170.362 neuen auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien von EUR 71.703.625,00 um EUR 7.170.362,00 auf EUR 78.873.987,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 23. Februar 2012 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Durch die Ausgabe von 59.500 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien aus dem Bedingten Kapital III erhöhte die Gesellschaft 2012 ihr Grundkapital von EUR 78.873.987,00 um EUR 59.500,00 auf EUR 78.933.487,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 7. Februar 2013 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.



Darüber hinaus erhöhte die Gesellschaft durch Ausgabe von 85.000 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien aus dem Bedingten Kapital III 2012 ihr Grundkapital von EUR 78.933.487,00 um EUR 85.000,00 auf EUR 79.018.487,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. Januar 2015 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Schließlich ermächtigte die Hauptversammlung vom 14. Mai 2014 den Vorstand, das Grundkapital bis zum 13. Mai 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 39.466.743,00 zu erhöhen ("Genehmigtes Kapital 2014"). Unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 erhöhte die Gesellschaft ihr Grundkapital durch die Ausgabe von 7.901.847 neuen auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien von EUR 79.018.487,00 um EUR 7.901.847,00 auf EUR 86.920.334,00. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Durch die Ausgabe von 20.382 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien aus dem Bedingten Kapital 2013 erhöhte die Gesellschaft ebenfalls am 26. März 2015 ihr Grundkapital von EUR 86.920.334,00 um EUR 20.382,00 auf EUR 86.940.716,00. Die Kapitalerhöhung wurde noch nicht in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Schließlich erhöhte die Gesellschaft ihr Grundkapital am 8. Juni 2015 durch Ausgabe von 96.500 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien aus dem Bedingten Kapital III 2012 sowie am 9. Juni 2015 durch Ausgabe von 59.500 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien aus dem Bedingten Kapital III von EUR 86.940.716,00 um insgesamt EUR 156.000,00 auf EUR 87.096.716,00. Auch diese Kapitalerhöhung wurde noch nicht in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

### **Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot**

Die Ausgabe der alstria-Angebotsaktien erfolgt auf der Grundlage eines Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Juli 2015. Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung wird das satzungsgemäße Grundkapital von derzeit EUR 86.920.334,00 eingeteilt in 86.920.334 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 (ohne die im Rahmen der Ausübung von Bezugsrechten aus den bedingten Kapitalia der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 ausgegebenen Aktien) um bis zu EUR 68.781.791,00 auf bis zu EUR 155.702.125,00 durch Ausgabe von bis zu 68.781.791 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Sacheinlagen erhöht.

Die alstria-Angebotsaktien sind ab dem Beginn des Geschäftsjahres 2015 dividendenberechtigt. Nach § 6 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist der Vorstand berechtigt, bei der Ausgabe von Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG eine rückwirkende Dividendenberechtigung festzusetzen.

Das Bezugsrecht der alstria-Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die alstria-Angebotsaktien werden im Rahmen eines an die Deutsche Office-Aktionäre gemäß §§ 29 ff. WpÜG zu richtenden Übernahmeangebots in Form eines Umtauschangebots zum Erwerb aller von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien im Verhältnis 1:0,381 ausgegeben. Das bedeutet, dass jeder Deutsche Office-Aktionär berechtigt ist, für jede zum Umtausch eingereichte Deutsche Office-Aktie 0,381 neue Aktien aus dieser Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zu beziehen.

Die Zeichnung der alstria-Angebotsaktien erfolgt je zur Hälfte durch die UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, D-60306 Frankfurt am Main, und die UniCredit Bank AG, Arabellastraße 14, D-81925 München, in ihrer jeweiligen Funktion als Umtauschtreuhänder für diejenigen Deutsche Office-Aktionäre, die das Umtauschangebot angenommen haben. Dementsprechend werden die Umtauschtreuhänder hiermit zur Zeichnung der alstria-Angebotsaktien zugelassen. Die Umtauschtreuhänder werden die zum Umtausch eingereichten Deutsche Office-Aktien als Sacheinleger in die alstria office REIT-AG einbringen.

Der genaue Umfang der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ist davon abhängig, inwieweit das Übernahmeangebot angenommen wird. Die endgültige Annahmquote wird nach dem Ende der Weiteren Annahmefrist veröffentlicht.

Der Vorstand beabsichtigt, bei der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen von einer Prüfung der Sacheinlage (§ 183 Abs. 3 AktG) gemäß §§ 183a, 33a AktG abzusehen.

Die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen wird voraussichtlich am 28. Oktober 2015 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Ob die Eintragung zum vorgesehenen Termin erfolgen kann, ist abhängig davon, ob Anfechtungs- oder Nichtigkeitsklagen gegen den Kapitalerhöhungsbeschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Juli 2015 erhoben werden, die zu einer Verzögerung der Eintragung führen können. Unter der Annahme, dass die Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in der vollen im Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Juli 2015 vorgesehenen Höhe durchgeführt wird, wird sich das Grundkapital auf EUR 155.702.125,00 (ohne Ausübung von Aktien aus bedingtem Kapital in 2015), eingeteilt in 155.702.125 (ohne Ausübung von Aktien aus bedingtem Kapital in 2015) auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien belaufen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen festzusetzen.

Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals gegen Sacheinlagen wird ungültig, wenn die Durchführung der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen nicht innerhalb von vier Monaten nach Ablauf der Weiteren Annahmefrist im Handelsregister eingetragen ist.

Bei der Gesellschaft bestehen die nachstehend aufgeführten genehmigten und bedingten Kapitalia.

### **Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital**

#### ***Genehmigtes Kapital***

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage beläuft sich das genehmigte Kapital der Gesellschaft auf insgesamt EUR 39.509.243,00.

Mit Beschluss vom 6. Mai 2015 hat die Hauptversammlung den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 5. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 39.509.243,00 zu erhöhen ("Genehmigtes Kapital 2015", § 5 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft).

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht zu gewähren. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die neuen Aktien von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Nach dem Hauptversammlungsbeschluss ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für etwaige Spitzenbeträge auszuschließen. Gemäß der Ermächtigung durch die Hauptversammlung darf der Vorstand den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen (§ 5 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenkurs der bereits börsennotierten Aktien gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet, sowie bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen. Die Summe der unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß dieser Ermächtigung ausgegebenen Aktien darf fünf vom Hundert des Grundkapitals weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung noch im Zeitpunkt ihrer Ausnutzung übersteigen (§ 5 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft).

Der Vorstand ist weiter ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenkurs der bereits börsennotierten Aktien gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nicht wesentlich unterschreitet, sowie bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen. Die Aktien sollen im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage dem Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolien dienen. Bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage sollen die Bareinlagen der Finanzierung von Immobilien oder Immobilienportfolien dienen. Zum Nachweis sind entsprechende Beschlüsse des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorzulegen, die die Absicht der Gesellschaft zum Erwerb bzw. der Finanzierung der Immobilien oder Immobilienportfolien festhalten. Die Summe der unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß dieser Ermächtigung ausgegebenen Aktien darf fünf vom Hundert des Grundkapitals weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Ermächtigung noch im Zeitpunkt ihrer Ausnutzung übersteigen (§ 5 Abs. 4a der Satzung der Gesellschaft).

Mit Beschluss vom 16. Juni 2015 hat der Vorstand beschlossen, eine bezugsrechtsfreie Kapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital 2015 durchzuführen. Diese Kapitalerhöhung aus Genehmigtem Kapital 2015 soll durchgeführt werden, soweit dies zur Lieferung von alstria-Aktien aufgrund des Andienungsrechts gemäß § 39c WpÜG und der im Rahmen des Undertaking Agreements gewährten Option erforderlich ist. Damit soll die Gesellschaft für den Fall einer Ausübung des Andienungsrechts bzw. der Option in die Lage versetzt werden, die notwendige Anzahl an Deutsche Office-Aktien zu liefern. Diese alstria-Aktien werden gegen Sacheinlagen ausgegeben.

### ***Bedingtes Kapital 2013***

Am 29. Mai 2013 beschloss die Hauptversammlung die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals, mit dem das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 38.000.000 neuer auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um EUR 38.000.000,00 bedingt erhöht wird ("Bedingtes Kapital 2013"). Gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die von der alstria office REIT-AG aufgrund der von den Aktionären in derselben Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung dieser Ansprüche eingesetzt werden.

Der Vorstand ist im Einklang mit § 6 Abs. 3 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die Dividendenberechtigung für die aufgrund der Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder der Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG festzulegen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Die Gesellschaft hat im Juni 2013 eine Wandelanleihe im Gesamtbetrag von EUR 79.400.000,00 begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren, wurde zu pari begeben und wird auch zu pari zurückgezahlt. Der ursprüngliche Wandlungspreis war mit EUR 10,0710 festgesetzt, was einer Wandlungsprämie von 15% über dem Referenzaktienkurs von EUR 8,7574 entspricht.

### ***Bedingtes Kapital III 2015***

Am 6. Mai 2015 beschloss die Hauptversammlung die Ergänzung der Satzung der Gesellschaft um einen neuen § 5 Abs. 6, nach dem das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 500.000 neuen auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht wird ("Bedingtes Kapital III 2015"). Das Bedingte Kapital III 2015 wurde am 1. Juni 2015 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Diese bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von alstria-Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 von der Gesellschaft bis zum 5. Mai 2020 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem Wandlungspreis gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in alstria-Aktien gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien der Gesellschaft gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

### ***Bedingtes Kapital III***

Am 15. März 2007 beschloss die Hauptversammlung die Ergänzung der Satzung der Gesellschaft um einen neuen § 5 Abs. 7, nach dem das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht wird ("Bedingtes Kapital III"). Das Bedingte Kapital III wurde am 30. März 2007 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Am 10. Juni 2009 beschloss die Hauptversammlung, dass dieser § 5 Abs. 7 der Satzung der Gesellschaft zu § 5 Abs. 8 werden soll. Am 16. Juni 2010 beschloss die Hauptversammlung, dass dieser § 5 Abs. 8 der Satzung wiederum zu § 5 Abs. 7 werden soll. Das Bedingte Kapital III dient zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, in dessen Rahmen die Gesellschaft bis zum 14. März 2012 gemäß der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. März 2007 Wandelgenussscheine an Mitarbeiter der Gesellschaft oder der Unternehmen, an denen die Gesellschaft mehrheitlich beteiligt ist, ausgeben konnte. Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre. Die Aktien werden zu dem nach Maßgabe der besagten Ermächtigung festzulegenden Umwandlungspreis begeben. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien der Gesellschaft gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung der Wandelgenussscheine entstehen, am Gewinn der Gesellschaft teil.

Am 15. März 2007 ermächtigte die ordentliche Hauptversammlung den Vorstand, bis zum 14. März 2012 einmalig oder mehrmals insgesamt bis zu 500.000 Wandelgenussscheine (die "Zertifikate 2007") an die Mitarbeiter der Gesellschaft sowie der Unternehmen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, auszugeben. Mit den Zertifikaten 2007 ist eine Wandlungspflicht der Inhaber verbunden, d.h. die Zertifikate 2007 werden in auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien der Gesellschaft umgewandelt. Am 5. September 2007 legte der Vorstand durch Beschluss die Bedingungen des Wandelgenussscheinprogramms fest. Diese Bedingungen wurden vom Aufsichtsrat am 5. September 2007 genehmigt und am 2. März 2010 geändert.

Im Jahr 2007 gab die alstria office REIT-AG 3.600 Zertifikate 2007 an ihre Mitarbeiter aus. Im Jahr 2008 wurden 41.000 Zertifikate 2007 ausgegeben. Im Jahr 2009 waren es 114.000, 2010 waren es 61.500 und 2011 waren es 80.000 Zertifikate 2007, die ausgegeben wurden. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Zertifikaten lief am 14. März 2012 aus. Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage werden keine Zertifikate 2007 mehr von den Mitarbeitern gehalten.

Bis zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage wurden von den insgesamt 300.100 an die Mitarbeiter ausgegebenen Zertifikaten 2007 225.000 in auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien gewandelt. 2011 wurden 103.626, 2012 wurden 59.500 und 2015 wurden weitere 59.500 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien ausgegeben. 2011 wurden zudem 2.374 eigene Aktien der Gesellschaft auf die Berechtigten zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus der Wandlung der Zertifikate 2007 übertragen.

### ***Bedingtes Kapital III 2012***

Am 24. April 2012 beschloss die Hauptversammlung die Ergänzung der Satzung der Gesellschaft um einen neuen § 5 Abs. 8, nach dem das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 500.000 auf den

Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht wird ("Bedingtes Kapital III 2012"). Das Bedingte Kapital III 2012 wurde am 16. Mai 2012 im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Das Bedingte Kapital III 2012 dient zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, in dessen Rahmen die Gesellschaft bis zum 23. April 2017 gemäß der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. April 2012 Wandelgenussscheine an Mitarbeiter der Gesellschaft oder der Unternehmen, an denen die Gesellschaft mehrheitlich beteiligt ist, ausgeben kann. Die Aktien werden zu dem nach Maßgabe der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2012 festzulegenden Umwandlungspreis begeben. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien der Gesellschaft gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung der Wandelgenussscheine entstehen, am Gewinn der Gesellschaft teil.

Am 24. April 2012 ermächtigte die ordentliche Hauptversammlung den Vorstand, bis zum 23. April 2017 einmalig oder mehrmals insgesamt bis zu 500.000 Wandelgenussscheine (die "Zertifikate 2012") an die Mitarbeiter der Gesellschaft sowie der Unternehmen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, auszugeben. Mit den Zertifikaten 2012 ist eine Wandlungspflicht der Inhaber verbunden, d.h. die Zertifikate werden in auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien der Gesellschaft umgewandelt. Vorsorglich für den Fall einer entsprechenden Beschlussfassung durch die Hauptversammlung und Eintragung des neuen Bedingten Kapitals III 2012 in das Handelsregister der Gesellschaft hatte der Vorstand der Gesellschaft am 10. April 2012 durch Beschluss die Bedingungen des Wandelgenussscheinprogramms festgelegt. Diese Bedingungen wurden vom Aufsichtsrat am 24. April 2012 genehmigt (Einzelheiten zu den Wandelgenussscheinen sind dem Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Mitarbeiter – Mitarbeiterbeteiligungsprogramme*" des Prospekts zu entnehmen).

Im Jahr 2012 gab die alstria office REIT-AG 86.000 Zertifikate 2012 an ihre Mitarbeiter aus. 2013 wurden 111.800, 2014 wurden 107.250 und 2015 wurden 121.000 Zertifikate 2012 an Mitarbeiter der Gesellschaft ausgegeben. Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage werden noch insgesamt 227.250 Zertifikate 2012 von den Mitarbeitern gehalten.

Bis zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage wurden von den insgesamt 426.050 an die Mitarbeiter ausgegebenen Zertifikaten 2012 181.500 in auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien gewandelt. 2014 wurden 85.000, und 2015 wurden 96.500 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte nennwertlose Stückaktien ausgegeben.

## **Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

### ***Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 8. Juni 2011***

Am 8. Juni 2011 ermächtigte die ordentliche Hauptversammlung die alstria office REIT-AG, bis zum 7. Juni 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands (i) über die Börse, (ii) mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots (im Folgenden das "Erwerbsangebot") oder (iii) durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden).

Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je alstria-Aktie den durchschnittlichen Schlusskurs einer alstria-Aktie im XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb der Aktien um nicht mehr als 10% über- bzw. um nicht mehr als 20% unterschreiten (ohne Erwerbsnebenkosten).

Erfolgt der Erwerb der Aktien über ein Erwerbsangebot, kann die Gesellschaft entweder einen Kaufpreis oder eine Kaufpreisspanne festlegen, zu dem bzw. der sie bereit ist, die Aktien zu erwerben. Der Kaufpreis darf – vorbehaltlich einer Anpassung während der Angebotsfrist – jedoch den durchschnittlichen Schlusskurs einer alstria-Aktie im XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse am 5., 4. und 3. Börsenhandelstag vor der öffentlichen Ankündigung des Erwerbsangebots um nicht mehr als 10% über- bzw. um nicht mehr als 20% unterschreiten (ohne Erwerbsnebenkosten).

Ergeben sich nach der öffentlichen Ankündigung nicht unerhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses, so kann der Kaufpreis angepasst werden. In diesem Fall wird auf den durchschnittlichen Schlusskurs einer alstria-Aktie im XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse am 5., 4. und 3. Börsenhandelstag vor der öffentlichen Ankündigung einer etwaigen Anpassung abgestellt.

Das Erwerbsangebot kann weitere Bedingungen vorsehen.

Sofern das Erwerbsangebot überzeichnet ist, muss die Annahme im Verhältnis der jeweils angebotenen Aktien erfolgen. Jedoch ist eine bevorrechtigte Annahme kleiner Offerten oder kleiner Teile von Offerten bis zu maximal 150 Stück zulässig.

Erfolgt der Erwerb der Aktien unter Einsatz von Derivaten in Form von Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden, müssen die Optionsgeschäfte mit einem Finanzinstitut oder über die Börse zu marktnahen Konditionen abgeschlossen werden, bei deren Ermittlung unter anderem der bei Ausübung der Optionen zu zahlende Kaufpreis für die Aktien, d.h. der Ausübungspreis, zu berücksichtigen ist. In jedem Fall dürfen unter Einsatz von Derivaten in Form von Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden maximal eigene Aktien bis zu insgesamt 5% des Grundkapitals erworben werden. Die Laufzeit der Optionen darf maximal 18 Monate betragen und endet spätestens am 7. Juni 2016. Den Aktionären steht insoweit – in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG – ein Recht, derartige Optionsgeschäfte mit der Gesellschaft abzuschließen, nicht zu. Der Ausübungspreis darf den durchschnittlichen Schlusskurs einer alstria-Aktie im XETRA-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Börsenhandelstagen vor Abschluss des betreffenden Optionsgeschäfts um nicht mehr als 10% über- bzw. um nicht mehr als 20% unterschreiten (ohne Erwerbsnebenkosten, aber unter Berücksichtigung der erhaltenen bzw. gezahlten Optionsprämie).

Die Ermächtigungen können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, aber auch durch Tochterunternehmen oder durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft oder der Tochterunternehmen ausgeübt werden.

### ***Ermächtigung zur Verwendung erworbener eigener Aktien vom 8. Juni 2011***

Der Vorstand ist ermächtigt, alstria-Aktien, die aufgrund der vorstehend beschriebenen Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 8. Juni 2011 erworben wurden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – neben der Veräußerung über die Börse oder durch Angebot mit Bezugsrecht an alle Aktionäre – unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre wie folgt zu verwenden:

Vorbezeichnete alstria-Aktien dürfen gegen Barleistung veräußert und übertragen werden, sofern der Veräußerungspreis den Börsenkurs der alstria-Aktien zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Der Vorstand darf von dieser Ermächtigung nur in der Weise Gebrauch machen, dass die Summe der – jeweils unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG – (i) nach dieser Ermächtigung veräußerten Aktien, (ii) unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals gegen Bareinlagen ausgegebenen Aktien und (iii) bei Begebung von Schuldverschreibungen gegen Bareinlagen mit Wandel- oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten gegen Bareinlagen gewährten Wandel- und Optionsrechte auf Aktien nicht 10% des Grundkapitals im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Veräußerung der Aktien übersteigt.

Vorbezeichnete alstria-Aktien dürfen gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere auch im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen,

Beteiligungen oder anderen Wirtschaftsgütern. Eine Veräußerung in diesem Sinne stellt auch die Einräumung von Wandel- oder Bezugsrechten sowie von Kaufoptionen und die Überlassung von Aktien im Rahmen einer Wertpapierleihe dar.

Vorbezeichnete alstria-Aktien dürfen verwendet werden, um die Rechte von Gläubigern von durch die Gesellschaft oder ihre Tochtergesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandel- oder Optionsrechten bzw. Wandlungspflichten zu erfüllen.

Vorbezeichnete alstria-Aktien dürfen Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft stehen, zum Erwerb angeboten und auf diese übertragen werden.

Vorbezeichnete alstria-Aktien dürfen nach § 17 Abs. 1 Satz 3 der Satzung der Gesellschaft zur Sachausschüttung an die Aktionäre verwendet werden.

Die in diesem Unterabschnitt beschriebenen Ermächtigungen können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilbeträgen und einzeln oder gemeinsam durch die Gesellschaft, aber auch durch Tochterunternehmen oder durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft oder der Tochterunternehmen ausgeübt werden.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, vorbezeichnete Aktien einzuziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

In jedem Fall hat der Vorstand die Aktionäre in der ordentlichen Hauptversammlung über die Gründe und den Zweck des Erwerbs eigener Aktien, über die Zahl der erworbenen Aktien und den auf sie entfallenden Betrag des Grundkapitals, über deren Anteil am Grundkapital sowie über den Gegenwert der Aktien zu unterrichten. Sollte an die Stelle des XETRA-Systems der Frankfurter Wertpapierbörse ein vergleichbares Nachfolgesystem treten, tritt es auch in dieser Ermächtigung an die Stelle des oben genannten XETRA-Systems.

### **Änderungen der Aktionärsrechte**

Das AktG enthält eine Reihe von Bestimmungen, mit denen eine unangemessene Änderung oder Beeinträchtigung der Rechte einzelner Aktionäre so weit wie möglich vermieden werden soll. Insbesondere müssen Aktionäre grundsätzlich gleich behandelt werden, soweit die betroffenen Aktionäre nicht einer Ungleichbehandlung zustimmen oder diese begründet ist. Des Weiteren bedürfen Maßnahmen, die zu einer Änderung oder Einschränkung der Aktionärsrechte führen, in der Regel eines Hauptversammlungsbeschlusses, beispielsweise im Falle einer Kapitalerhöhung oder eines Bezugsrechtsausschlusses. Die Satzung der Gesellschaft sieht keine strengeren Anforderungen für die Ausübung der Aktionärsrechte vor als gesetzlich vorgesehen. Nach § 15 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst, es sei denn, zwingende gesetzliche Vorschriften verlangen eine höhere Mehrheit. Auch lässt die Satzung der Gesellschaft Änderungen oder Einschränkungen von Aktionärsrechten nicht unter weniger strengen als den gesetzlich vorgesehenen Bedingungen zu. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts müssen die Aktionäre sich gemäß der Satzung der Gesellschaft innerhalb einer bestimmten Frist für die Hauptversammlung anmelden und ihren Aktienbesitz durch besonderen Nachweis des depotführenden Instituts in Textform in deutscher oder englischer Sprache nachweisen (§ 14 Abs. 2 und 3 der Satzung der Gesellschaft).

### **Stimmrechte und Hauptversammlung**

Jede alstria-Aktie gewährt ihrem Inhaber eine Stimme in der Hauptversammlung (§ 6 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft). Grundsätzlich werden Beschlüsse der Aktionäre, sofern und soweit das AktG oder die Satzung nicht etwas anderes verlangen, in einer Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst (§ 15 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft). Sofern das Gesetz eine Kapitalmehrheit

vorschreibt, werden Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst, es sei denn, zwingende gesetzliche Vorschriften verlangen eine höhere Mehrheit (§ 15 Abs. 5 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Bei Wahlen gilt der Vorschlag als angenommen, auf den die meisten Stimmen entfallen. Bei Stimmgleichheit entscheidet das vom Versammlungsleiter zu ziehende Los (§ 15 Abs. 5 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft).

### **Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung oder Herabsetzung des Stammkapitals**

Nach dem AktG kann das Grundkapital einer deutschen Aktiengesellschaft durch einen Hauptversammlungsbeschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erhöht werden, sofern die Satzung der Gesellschaft nicht eine andere Mehrheit bestimmt. Die Gesellschaft hat das Recht zur Bestimmung einer niedrigeren Aktienmehrheit ausgeübt. Nach § 15 Abs. 5 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft werden Beschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz eine Kapitalmehrheit verlangt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung anwesenden oder vertretenen Kapitals gefasst, es sei denn, gesetzliche Vorschriften verlangen etwas anderes. Weitere Ausführungen zu den Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft betreffend die zur Beschlussfassung in der Hauptversammlung erforderlichen Mehrheiten sind dem Abschnitt "*Organe der Gesellschaft und Geschäftsleitung – Hauptversammlung der Aktionäre – Stimmrechte und Beschlussfassung der Hauptversammlung*" des Prospekts zu entnehmen.

Die Hauptversammlung kann auch genehmigtes Kapital schaffen. Hierfür ist ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich, mit dem der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraums von höchstens fünf Jahren Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. In der Satzung können hierfür eine höhere Kapitalmehrheit und weitere Erfordernisse festgelegt werden. Auch kann die Hauptversammlung den Vorstand ermächtigen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für genehmigtes Kapital auszuschließen. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf 50% des zum Zeitpunkt der Eintragung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals nicht überschreiten.

Die Hauptversammlung kann auch bedingtes Kapital schaffen, um Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungs- und Bezugsrechte zu gewähren, Zusammenschlüsse mit anderen Unternehmen vorzubereiten oder Mitarbeitern und Mitgliedern der Geschäftsführung einer Aktiengesellschaft oder eines verbundenen Unternehmens Bezugsrechte einzuräumen. Hierfür ist in jedem Fall ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Bei der Ausgabe von Aktien aus bedingtem Kapital steht den Aktionären kein Bezugsrecht zu. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf 50% (bzw. 10%, wenn das bedingte Kapital zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter und Mitglieder der Geschäftsführung geschaffen wird) des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals nicht überschreiten.

Ein Beschluss zur Herabsetzung des Grundkapitals erfordert eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals.

### **Allgemeine Bestimmungen zum Bezugsrecht**

Grundsätzlich steht den Aktionären ein Bezugsrecht zu, das sie zum Bezug neuer Aktien (einschließlich in Aktien wandelbarer Wertpapiere, Wertpapieren mit Optionsscheinen auf Aktien, Wertpapieren mit Gewinnbeteiligung oder Genussscheinen) berechtigt, um ihren bestehenden Anteil am Grundkapital aufrechterhalten zu können. Dieses Bezugsrecht steht den Aktionären anteilig entsprechend der von ihnen gehaltenen Anzahl von Aktien zu (vgl. § 186 AktG).

Die Aktionäre können auf ihr Bezugsrecht verzichten. Darüber hinaus kann die Hauptversammlung das Bezugsrecht durch Beschlussfassung mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals ausschließen. Im Zusammenhang mit dem Bezugsrechtsausschluss ist auch ein Bericht des Vorstands erforderlich, der zur Begründung des



Bezugsrechtsausschlusses darlegen muss, dass das Interesse der Gesellschaft an einem Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Gewährung dieses Rechts überwiegt.

Ohne eine solche Begründung kann das Bezugsrecht bei der Ausgabe neuer Aktien nur dann ausgeschlossen werden, wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt, 10% des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien nicht wesentlich unter dem Börsenkurs liegt.

Als Ausschluss des Bezugsrechts ist es nicht anzusehen, wenn die neuen Aktien von einem Kreditinstitut mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten, die ansonsten bezugsberechtigt gewesen wären (vgl. § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG). Die Rechte der Aktionäre gegenüber dem Kreditinstitut werden als Bezugsrechte behandelt.

Nach dem AktG ist für die Ausübung des Bezugsrechts eine Frist von mindestens zwei Wochen zu bestimmen. Eine Übertragung von Bezugsrechten durch die Aktionäre ist grundsätzlich zulässig.

Aktionären in den Vereinigten Staaten von Amerika stehen Bezugsrechte unter Umständen aufgrund von Einschränkungen des US-amerikanischen Wertpapierrechts nicht zur Verfügung.

### **Allgemeine Bestimmungen zur Gewinnverwendung und Dividendenzahlung**

In der ordentlichen Hauptversammlung entscheiden die Aktionäre durch Beschlussfassung auf der Grundlage von Empfehlungen des Vorstands und des Aufsichtsrats über die Höhe und den Zeitpunkt etwaiger Dividendenzahlungen. Nach dem REITG müssen REIT-Aktiengesellschaften mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses gemäß § 275 HGB – nach bestimmten Vorschriften gemindert und erhöht – an die Aktionäre als Dividende ausschütten. Sofern die Hauptversammlung keinen anderslautenden Beschluss fasst, sind von der Hauptversammlung gebilligte Dividenden unmittelbar nach der Hauptversammlung fällig und zahlbar und werden anteilig an die Aktionäre entsprechend der von ihnen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gehaltenen Anzahl von Aktien ausgeschüttet. Da alle alstria-Aktien durch Globalurkunden verbrieft und bei Clearstream hinterlegt sind bzw. sein werden, erfolgen Dividendenzahlungen durch Überweisung an die Verwahrstellen oder auf die Konten der jeweiligen Aktionäre über die Clearstream Banking AG. Einzelheiten zu den von der Hauptversammlung beschlossenen Dividenden und den von der Gesellschaft bezeichneten Zahlstellen werden im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Angaben zur Dividendenpolitik sind dem Abschnitt "*Dividendenpolitik*" des Prospekts zu entnehmen.

Inwieweit die alstria office REIT-AG zur Zahlung von Dividenden in der Lage ist, wird auf der Grundlage des nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung erstellten Einzelabschlusses der Gesellschaft ermittelt. Dividenden können nur aus dem Bilanzgewinn erklärt und gezahlt werden, der in dem vom Vorstand und Aufsichtsrat festgestellten Einzelabschluss der Gesellschaft ausgewiesen ist. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrags ist der Jahresüberschuss um etwaige aus Vorjahren aufgelaufene unausgeschüttete Gewinne oder Verluste sowie um aus den Rücklagen entnommene bzw. darin eingestellte Beträge zu bereinigen. Bei der Ermittlung des Bilanzgewinns sind bestimmte Rücklagen in Abzug zu bringen, deren Bildung gesetzlich vorgeschrieben ist. Nach der Satzung der Gesellschaft ist der Vorstand ermächtigt, aber nicht verpflichtet, nach Ablauf eines Geschäftsjahres einen Abschlag auf den voraussichtlichen Bilanzgewinn an die Aktionäre zu zahlen (§ 17 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft). Nach geltendem deutschem Recht ist hierfür die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich. Zudem ist eine solche Abschlagszahlung nur zulässig, wenn der vorläufige Jahresabschluss für das vorangegangene Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss ausweist. Die Abschlagszahlung darf 50% des nach Abzug der nach anwendbarem Recht oder den Vorschriften der Satzung in die Kapitalrücklage einzustellenden Beträge verbleibenden Jahresüberschusses für das betreffende Geschäftsjahr nicht übersteigen. Auch darf die Abschlagszahlung 50% des Bilanzgewinns für das dem maßgeblichen Geschäftsjahr vorangegangene Geschäftsjahr nicht überschreiten.

Die Vorgehensweise für Dividendenzahlungen an ausländische Aktionäre entspricht der Vorgehensweise für in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Aktionäre.

Auf die Dividenden wird in Deutschland Abgeltungsteuer erhoben (weitere Informationen hierzu sind dem Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft*" des Prospekts zu entnehmen).

### **Allgemeine Bestimmungen über die Auflösung der Gesellschaft**

Eine Auflösung der alstria office REIT-AG kann außer im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch durch Beschluss ihrer Hauptversammlung erfolgen. Ein Beschluss zur Auflösung der Gesellschaft bedarf der Zustimmung von Aktionären, die drei Viertel des bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals vertreten. Nach dem AktG würde bei einer Auflösung der Gesellschaft das nach Erfüllung aller Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen der Gesellschaft anteilig unter den Aktionären verteilt. Für den Fall der Auflösung sieht das AktG bestimmte Gläubigerschutzbestimmungen vor.

### **Informations- und Mitteilungspflichten in Bezug auf Kapitalbeteiligungen**

Da ihre Aktien am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen sind, unterliegt die alstria office REIT-AG als börsennotierte Gesellschaft den Bestimmungen des WpHG. Nach dem WpHG müssen Personen, die durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise bestimmte Stimmrechtsanteile (3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 75%) an einer börsennotierten Gesellschaft, für die die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, erreichen, überschreiten oder unterschreiten, dies der betreffenden Gesellschaft und der BaFin unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von vier Handelstagen mitteilen, wobei in der Mitteilung u.a. die Tatsache des Erreichens, Überschreitens oder Unterschreitens, das Datum des Erreichens, Überschreitens oder Unterschreitens der Schwelle sowie die Höhe des Stimmrechtsanteils angegeben sein müssen. Die Mitteilung kann entweder in Deutsch oder Englisch verfasst sein und entweder schriftlich oder mittels Telefax übersandt werden.

Nach § 11 Abs. 5 REITG gelten die vorstehend beschriebenen Mitteilungspflichten nach § 21 Abs. 1 WpHG auch dann, wenn ein Meldepflichtiger durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 80% oder 85% der Stimmrechte an einer REIT-Aktiengesellschaft erreicht, überschreitet oder unterschreitet (siehe den Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – REIT-Status – Wesentliche Eigenschaften eines REIT*" des Prospekts).

In Verbindung mit den Mitteilungspflichten enthält das WpHG verschiedene Bestimmungen, die sicherstellen sollen, dass der Aktienbesitz der Partei zugerechnet wird, die die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte tatsächlich kontrolliert. So werden beispielsweise Aktien, die im Eigentum einer Gesellschaft stehen, einer anderen Gesellschaft zugerechnet, wenn diese die das Eigentum haltende Gesellschaft kontrolliert; das Gleiche gilt für Aktien, die eine Gesellschaft für Rechnung einer anderen Gesellschaft oder einer von dieser beherrschten Gesellschaft hält (vgl. § 22 WpHG). Auch abgestimmtes Verhalten zwischen Aktionären in Bezug auf die Gesellschaft kann zu einer Zurechnung von Stimmrechten führen. Insbesondere kann jedes Zusammenwirken zwischen Aktionären mit dem Ziel einer dauerhaften und erheblichen Änderung der unternehmerischen Ausrichtung der Gesellschaft zu einer Zurechnung von Stimmrechten führen (vgl. § 22 Abs. 2 WpHG); dabei muss sich das Zusammenwirken nicht konkret auf die Ausübung der Stimmrechte beziehen. In Einzelfällen kann es sein, dass es trotz eines Zusammenwirkens nicht zu einer Zurechnung kommt. Bei der Berechnung des Stimmrechtsanteils werden Aktien nicht berücksichtigt, die ein Unternehmen, das Wertpapierdienstleistungen erbringt, im Handelsbestand hält und wenn dieser Anteil nicht mehr als 5% der Stimmrechte beträgt bzw. nicht zum Erwerb von mehr als 5% der stimmberechtigten Aktien berechtigen und sichergestellt ist, dass die Stimmrechte aus den betreffenden Aktien nicht ausgeübt und nicht anderweitig genutzt werden.

Erfüllt ein Aktionär die Mitteilungspflicht nicht, so kann er während der Dauer der Nichterfüllung die Rechte aus diesen Aktien (darunter die Stimmrechte und bei vorsätzlicher Nichterfüllung auch die Gewinnbeteiligungsrechte) nicht ausüben. Unter bestimmten Umständen verlängert sich die Frist, während derer der Aktionär diese Rechte nicht ausüben darf, um sechs Monate über das Ende des Zeitraums der Nichterfüllung hinaus (§ 28 WpHG). Im Fall einer Nichterfüllung der Mitteilungspflicht nach § 21 Abs. 1 WpHG kann auch ein Bußgeld verhängt werden (§ 39 Abs. 2 Nr. 2 lit. e) WpHG).

Des Weiteren hat nach § 25 Abs. 1 WpHG jede Person, die unmittelbar oder mittelbar Finanzinstrumente hält, die ihrem Inhaber das Recht verleihen, einseitig im Rahmen einer rechtlich bindenden Vereinbarung mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien eines Emittenten, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, zu erwerben, dies bei Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der Schwellen von 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50% oder 75% unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von vier Handelstagen, dem Emittenten und gleichzeitig der BaFin mitzuteilen. Bei der Feststellung, ob einer der maßgeblichen Schwellenwerte erreicht wurde, werden Bestände der vorgenannten Finanzinstrumente mit Stimmrechten aus Aktien zusammengerechnet. Soweit eine Stimmrechtsmitteilung nach § 21 WpHG (ggf. i.V.m. § 22 WpHG) vorgenommen wird oder wurde, ist eine zusätzliche Mitteilung nach § 25 WpHG nur dann erforderlich, wenn der gesamte Stimmrechtsanteil aus allen Finanzinstrumenten eine weitere der in § 21 Abs. 1 WpHG genannten Schwellen – mit Ausnahme der 3%-Schwelle – erreicht, überschreitet oder unterschreitet. Im Fall eines Verstoßes gegen die Mitteilungspflicht nach § 25 Abs. 1 WpHG kann ein Bußgeld verhängt werden (§ 39 Abs. 2 Nr. 2 lit. f) WpHG).

Zudem hat ein Aktionär nach § 25a Abs. 1 WpHG ein Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der in § 21 Abs. 1 WpHG genannten Schwellen – mit Ausnahme der 3%-Schwelle – dem Emittenten und gleichzeitig der BaFin mitzuteilen, wenn er unmittelbar oder mittelbar Instrumente hält, welche nicht bereits von § 25 WpHG erfasst sind und die es ihrem Inhaber oder einem Dritten auf Grund ihrer Ausgestaltung ermöglichen, mit Stimmrechten verbundene und bereits ausgegebene Aktien der Gesellschaft, für die die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist, zu erwerben. Im Fall einer Nichterfüllung der Mitteilungspflicht nach § 25a Abs. 1 WpHG kann ein Bußgeld verhängt werden (§ 39 Abs. 2 Nr. 2 lit. f) WpHG).

Die Gesellschaft muss insbesondere ihren Pflichten nach §§ 26, 26a WpHG nachkommen. Sie muss Mitteilungen eines Aktionärs unverzüglich, spätestens jedoch drei Handelstage nach Zugang der Mitteilung über solche Medien veröffentlichen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen in der gesamten Europäischen Union und in den übrigen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verbreiten, und die Veröffentlichung der BaFin mitteilen. Darüber hinaus muss die Gesellschaft am Ende eines jeden Kalendermonats, in dem es zu einer Zu- oder Abnahme von Stimmrechten gekommen ist, die Gesamtzahl der Stimmrechte veröffentlichen und gleichzeitig der BaFin mitteilen. Außerdem hat sie alle erhaltenen Mitteilungen und Informationen über eine Zu- oder Abnahme von Stimmrechten unverzüglich, jedoch nicht vor ihrer Veröffentlichung, dem Unternehmensregister im Sinne des § 8b HGB zur Speicherung zu übermitteln.

Nach § 27a Abs. 1 WpHG muss ein Meldepflichtiger im Sinne der §§ 21, 22 WpHG, der die Schwelle von 10% der Stimmrechte an einer in der Bundesrepublik Deutschland börsennotierten Gesellschaft oder eine höhere Schwelle erreicht oder überschreitet, darüber hinaus der Gesellschaft innerhalb von 20 Handelstagen die mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele und die Herkunft der für den Erwerb verwendeten Mittel mitteilen, außer soweit der Schwellenwert aufgrund eines Übernahme- oder Pflichtangebots im Sinne des § 2 Abs. 1 WpÜG erreicht oder überschritten wurde. Eine Änderung der Ziele im Sinne des § 27a Abs. 1 Satz 1 WpHG ist ebenfalls innerhalb von 20 Handelstagen mitzuteilen. Die Satzung einer Gesellschaft mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland kann jedoch vorsehen, dass die vorgenannten Mitteilungspflichten nach § 27a WpHG keine Anwendung finden. Derzeit enthält die Satzung der Gesellschaft keine solche Bestimmung.

Nach dem WpÜG muss eine Person, die 30% oder mehr der Stimmrechte an der Gesellschaft hält, dies unter Angabe der Höhe ihres Stimmrechtsanteils innerhalb von sieben Kalendertagen durch Bekanntgabe im Internet und über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem veröffentlichen und danach allen Aktionären der Gesellschaft ein Pflichtangebot unterbreiten, sofern keine Befreiung von diesem Erfordernis erteilt wird oder das Erreichen oder Überschreiten der 30%-Schwelle auf Grund eines Übernahmeangebots erfolgt (vgl. §§ 29 ff. i.V.m. § 10 WpÜG). Das WpÜG enthält eine Reihe von Bestimmungen, die sicherstellen sollen, dass der Anteilsbesitz denjenigen Personen zugerechnet wird, die die mit den betreffenden Aktien verbundenen Stimmrechte tatsächlich kontrollieren. Wird die Mitteilung über das Erreichen oder Überschreiten der 30%-Schwelle nicht übermittelt oder ein erforderliches öffentliches Pflichtangebot nicht unterbreitet, kann der Aktionär die mit den Aktien verbundenen Rechte (darunter die

Stimmrechte und bei Vorsatz auch Gewinnbeteiligungsrechte) während der Dauer der Nichterfüllung dieser Pflichten nicht ausüben (§ 59 WpÜG). Zudem kann in solchen Fällen ein Bußgeld verhängt werden (vgl. § 60 Abs. 1, Abs. 3 WpÜG). Aktionäre der Gesellschaft, die bereits vor Zulassung der Aktien zum Handel am Regulierten Markt mindestens 30% der Stimmrechte der Gesellschaft halten oder denen mindestens 30% der Stimmrechte der Gesellschaft nach dem WpÜG zuzurechnen sind, sind von diesen Verpflichtungen ausgenommen.

### **Geschäfte von Personen mit Führungsaufgaben**

Nach § 15a WpHG haben Personen, die bei einer Gesellschaft, deren Aktien an einem organisierten Markt gehandelt werden, Führungsaufgaben wahrnehmen, eigene Geschäfte mit Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Derivaten, der Gesellschaft und der BaFin innerhalb von fünf Werktagen mitzuteilen. Diese Verpflichtung obliegt auch Personen, die mit einer solchen Person in einer engen Beziehung stehen. Die Gesellschaft muss diese Informationen unverzüglich nach Zugang der Mitteilung veröffentlichen und der BaFin die Veröffentlichung mitteilen. Darüber hinaus muss die Gesellschaft diese Informationen unverzüglich, jedoch nicht vor ihrer Veröffentlichung, dem Unternehmensregister mitteilen. Die Mitteilungspflicht besteht nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Person mit Führungsaufgaben und der mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen insgesamt einen Betrag von EUR 5.000,00 in einem einzelnen Kalenderjahr nicht erreicht. Im Falle der vorsätzlichen oder leichtfertigen Nichterfüllung dieser Mitteilungspflichten kann sowohl gegen den Mitteilungspflichtigen als auch gegen die Gesellschaft ein Bußgeld verhängt werden (§ 39 Abs. 2 WpHG). Die Verletzung dieser Pflichten kann zudem ein Verstoß gegen das Verbot der Marktmanipulation (§ 20a Abs. 1 Satz 1 WpHG) darstellen.

### **Ausschluss von Minderheitsaktionären**

Nach den Squeeze-out-Bestimmungen der §§ 327a ff. AktG kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem Aktien der Gesellschaft in Höhe von 95% des Grundkapitals gehören ("Hauptaktionär"), die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre ("Minderheitsaktionäre") auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der an die Minderheitsaktionäre zu zahlenden Barabfindung muss "die Verhältnisse der Gesellschaft" im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Sie wird auf der Grundlage des Gesamtwerts der Gesellschaft ermittelt, in der Regel unter Anwendung der Ertragswertmethode. Die Minderheitsaktionäre sind berechtigt, die Einleitung eines Spruchverfahrens zu beantragen, bei dem die Angemessenheit der Barabfindung geprüft wird.

Ein Squeeze-out nach § 327a AktG kann auch betrieben werden im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, sofern der Hauptaktionär mindestens 90% des Grundkapitals der Aktiengesellschaft hält. Dann kann die Hauptversammlung der übertragenen Aktiengesellschaft innerhalb von drei Monaten nach Abschluss eines Verschmelzungsvertrags einen Squeeze-out (§§ 327a ff. AktG) beschließen. Die Verfahrensweise bei diesem "umwandlungsrechtlichen Squeeze-out" entspricht im Wesentlichen der des oben beschriebenen "aktienrechtlichen Squeeze-out", einschließlich der Option der Minderheitsaktionäre, die Angemessenheit der Barabfindung prüfen zu lassen.

Darüber hinaus sehen §§ 39a und 39b WpÜG für "übernahmerechtliche Squeeze-outs" vor, dass nach einem Übernahme- oder Pflichtangebot dem Bieter, dem Aktien der Zielgesellschaft in Höhe von mindestens 95% des stimmberechtigten Grundkapitals gehören, auf seinen innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist gestellten Antrag beim Landgericht Frankfurt am Main die übrigen stimmberechtigten Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung durch Gerichtsbeschluss übertragen werden müssen. Dabei ist die im Zusammenhang mit dem Übernahme- oder Pflichtangebot gewährte Gegenleistung dann als angemessen anzusehen, wenn der Bieter aufgrund des Angebots Aktien in Höhe von mindestens 90% des vom Angebot betroffenen Grundkapitals erworben hat. Die Art der Entschädigung muss dieselbe sein wie die Gegenleistung beim Übernahme- oder Pflichtangebot; eine Barleistung ist stets anzubieten. Zudem können nach einem Übernahme- oder Pflichtangebot die Aktionäre einer Zielgesellschaft, die das Angebot nicht angenommen haben, das Angebot innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist

annehmen, sofern der Bieter berechtigt ist, einen Antrag auf Übertragung der ausstehenden stimmberechtigten Aktien nach § 39a zu stellen (§ 39c WpÜG). Die Rechtsvorschriften für einen "aktienrechtlichen Squeeze-out" finden keine Anwendung nach Stellung eines Antrags bis zum rechtskräftigen Abschluss des Ausschlussverfahrens.

Neben den Squeeze-out-Bestimmungen ist im deutschen Aktienrecht auch die Möglichkeit der Eingliederung vorgesehen (§§ 319 ff. AktG). Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung einer Gesellschaft beschließen, wenn sich alle Aktien der Gesellschaft in der Hand der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf angemessene Abfindung, die in der Regel in Form von eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Die Höhe der Abfindung wird unter Bezugnahme auf die Verschmelzungswertrelation zwischen den beiden Gesellschaften berechnet, d.h. dem Umtauschverhältnis, das bei einer Verschmelzung der beiden Gesellschaften als angemessen betrachtet werden würde. Anders als ein Squeeze-out ist eine Eingliederung nur möglich, wenn die zukünftige Hauptgesellschaft eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland ist.

### **Besondere Satzungsbestimmungen nach dem REITG**

Die Satzung der alstria office REIT-AG enthält neben der REIT-spezifischen Firma in § 1 Abs. 1 ihrer Satzung und dem REIT-spezifischen Unternehmensgegenstand in § 2 ihrer Satzung Bestimmungen nach dem REITG zur Entschädigung bestimmter Aktionäre bei einem Verlust des REIT-Status der Gesellschaft. REIT-spezifisch ist auch, dass die Gesellschaft ihren Sitz im Inland haben muss (vgl. § 1 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft).

Zudem entspricht es den Vorgaben des REITG, dass alle Aktien als stimmberechtigte Aktien gleicher Gattung begründet werden, Aktien nur gegen volle Leistung des Ausgabebetrages ausgegeben werden dürfen und ein Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils nicht besteht (vgl. § 6 der Satzung der Gesellschaft).

Nach § 20 der Satzung der Gesellschaft haben im Falle einer Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG alle Aktionäre, denen zum Zeitpunkt der Beendigung der Steuerbefreiung weniger als 3% der Stimmrechte an der Gesellschaft zustehen, Anspruch auf eine Entschädigung. Die Entschädigung entspricht dem Ausschüttungsnachteil, der – unter Berücksichtigung der Steuervorteile der Aktionäre auf pauschaler Basis – durch die Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG entsteht, und wird verbindlich für die Aktionäre bestimmt durch einen auf Antrag der Gesellschaft durch das IDW zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer unter Berücksichtigung der Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (§ 20 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft). Die alstria office REIT-AG hat ihre Aktionäre innerhalb von vier Wochen nach Feststellung des Ausschüttungsnachteils durch Bekanntgabe im Bundesanzeiger aufzufordern, ihre Entschädigung unter Nachweis ihrer Aktionärsstellung zum Zeitpunkt der Beendigung der Steuerbefreiung gemäß § 18 Abs. 3 REITG geltend zu machen (§ 20 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft). Der Vorstand bestimmt die Einzelheiten der Geltendmachung und der Auszahlung in der Bekanntmachung. Zinsen auf die Entschädigung werden nicht geschuldet (§ 20 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft).

## ORGANE DER GESELLSCHAFT UND GESCHÄFTSLEITUNG

### Allgemeines

Die Gesellschaft verfügt über ein dualistisches System bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Die Organe der Gesellschaft sind damit der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung der Aktionäre. Die Aufgaben dieser Organe werden in erster Linie durch das AktG, die Satzung und die jeweilige Geschäftsordnung für den Vorstand und den Aufsichtsrat geregelt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind getrennte Organe und keine Person darf als Mitglied beider Organe tätig sein.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats müssen bei der Ausübung ihrer Pflichten die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anwenden. Bei der Erfüllung dieser Sorgfaltspflicht müssen die Mitglieder beider Organe bei ihren Entscheidungen eine Vielzahl von Faktoren berücksichtigen, unter anderem die Interessen der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, Mitarbeiter, Gläubiger und die Öffentlichkeit. Darüber hinaus muss der Vorstand die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichen Zugang zu Informationen beachten.

Mitglieder beider Organe, die ihre Pflichten verletzen, können persönlich einzeln oder gemeinsam mit anderen Organmitgliedern für Schäden der Gesellschaft haftbar gemacht werden. Die Gesellschaft kann erst und nur dann auf Ersatzansprüche verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn seit ihrer Entstehung mindestens drei Jahre vergangen sind und wenn die Hauptversammlung dem Verzicht oder dem Vergleich mit einfacher Mehrheit zustimmt. Die Zustimmung zu einem Verzicht oder einem Vergleich wird nicht wirksam, wenn Aktionäre, deren Aktien den zehnten Teil oder mehr des Grundkapitals der Gesellschaft erreichen, zur notariellen Niederschrift Widerspruch erheben. Nur die Gesellschaft ist berechtigt, Schadensersatzansprüche gegen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats geltend zu machen. Bei Ansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder wird die Gesellschaft durch den Vorstand vertreten, bei Ansprüchen gegen den Vorstand wird die Gesellschaft durch den Aufsichtsrat vertreten. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs muss der Aufsichtsrat Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen den Vorstand geltend machen, wenn Aussicht auf Erfolg besteht, es sei denn, wichtige Interessen der Gesellschaft stehen der Durchsetzung solcher Ansprüche entgegen, sodass das Interesse der Gesellschaft an der Nichtgeltendmachung der Ansprüche überwiegt. Beschließt das jeweils zuständige Organ (Vorstand oder Aufsichtsrat), Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats nicht geltend zu machen, müssen diese Ersatzansprüche trotzdem geltend gemacht werden, wenn die Hauptversammlung einen entsprechenden Beschluss mit einfacher Mehrheit verabschiedet. Die Hauptversammlung kann einen besonderen Vertreter für die Geltendmachung der Ansprüche bestellen. Darüber hinaus kann die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit die Ernennung von Sonderprüfern für die Prüfung von Vorgängen bei der Gründung oder Geschäftsführung beschließen. Lehnt die Hauptversammlung einen Antrag auf Bestellung eines Sonderprüfers ab, hat das Gericht einen Sonderprüfer auf Antrag von Aktionären, deren Anteile zusammen bei Antragstellung 1% des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von EUR 100.000,00 zu bestellen, wenn Tatsachen vorliegen, die den Verdacht rechtfertigen, dass bei dem Vorgang Unehrlichkeiten oder grobe Verletzungen des Gesetzes oder der Satzung vorgekommen sind. Hat die Hauptversammlung einen Sonderprüfer bestellt, hat das Gericht auf Antrag von Aktionären, deren Anteile bei Antragstellung zusammen 1% des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von EUR 100.000,00 ausmachen, einen anderen Sonderprüfer zu bestellen, wenn dies aus einem in der Person des bestellten Sonderprüfers liegenden Grund geboten erscheint. Grundsätzlich hat ein Aktionär nach deutschem Recht kein unmittelbares Rückgriffsrecht auf Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats, wenn der Verdacht besteht, dass diese eine Pflicht gegenüber der Gesellschaft verletzt haben.

Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Vorstand zu überwachen. Um sicherzustellen, dass diese Aufgabe ordnungsgemäß ausgeführt wird, muss der Vorstand dem Aufsichtsrat regelmäßig Bericht über den gegenwärtigen Gang der Geschäfte und die Unternehmensplanung (einschließlich Finanz-, Investitions- und Personalplanung) erstatten. Der Aufsichtsrat ist außerdem berechtigt, jederzeit Sonderberichte in Bezug auf

die Angelegenheiten der Gesellschaft, die rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen der Gesellschaft zu ihren Tochtergesellschaften und die Angelegenheiten jedes Tochterunternehmens anzufordern, soweit diese wesentliche Auswirkungen auf die Gesellschaft haben können.

Der Vorstand hat sicherzustellen, dass angemessene Systeme zum Risikomanagement und zur internen Überwachung innerhalb der Gesellschaft bestehen, um zum frühestmöglichen Zeitpunkt Risiken in Bezug auf Geschäftstätigkeiten der alstria zu erkennen.

## **Vorstand**

### ***Allgemeines***

Der Vorstand leitet das Tagesgeschäft der Gesellschaft und der alstria. Er besteht derzeit aus zwei Mitgliedern. Zu seinen Aufgaben gehören die Festlegung von Unternehmenszielen und der strategischen Ausrichtung, die Koordinierung und Beaufsichtigung der operativen Einheiten der alstria sowie die Umsetzung und Überwachung eines wirksamen Risikomanagementsystems.

Die Vorstandsmitglieder sind gemeinsam für die Gesamtgeschäftsleitung verantwortlich. Ungeachtet der Gesamtverantwortung aller Vorstandsmitglieder führt jedes Mitglied des Vorstands den ihm übertragenen Geschäftsbereich unabhängig und in eigener Verantwortung. Der Vorsitzende des Vorstands koordiniert die Arbeit des Vorstands; im Falle einer Stimmengleichheit steht ihm ein Stichentscheidungsrecht zu. Einzelheiten zur Arbeit des Vorstands sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand genauer festgelegt. Der Aufsichtsrat bestimmt gemäß der Satzung die Zahl der Mitglieder des Vorstands (§ 7 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft), der aus einer oder mehreren Personen besteht (§ 7 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft). Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft alleine (§ 8 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). Ist mehr als ein Vorstandsmitglied bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten (§ 8 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Den zwei gegenwärtig bestellten Vorstandsmitgliedern wurde durch den Aufsichtsrat Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung vom Verbot der Mehrvertretung des § 181 2. Alt. BGB erteilt (§ 8 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft).

Der Aufsichtsrat vertritt die Gesellschaft in Verbindung mit Rechtsgeschäften zwischen einem Mitglied des Vorstands und der Gesellschaft. Soweit ein Ausschuss des Aufsichtsrats berechtigt ist, in einer bestimmten Angelegenheit anstelle des Aufsichtsrats zu entscheiden, kann das Recht, die Gesellschaft in dieser Angelegenheit gegenüber dem Vorstand zu vertreten, auf den jeweiligen Ausschuss übertragen werden.

Der Vorstand erstattet dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäfte der Gesellschaft und der alstria Bericht.

Nach dem AktG benötigt der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats für die Durchführung bestimmter Rechtsgeschäfte, hauptsächlich für bestimmte Kapitalmaßnahmen. Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat darüber hinaus anordnen, dass bestimmte Arten von Geschäften seiner Zustimmung bedürfen. Ziffer 5 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft enthält einen Katalog der Geschäftsvorgänge, die der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Zu den Angelegenheiten, zu denen danach der Vorstand der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf, gehören insbesondere:

- Abschluss, Änderung und Beendigung von Arbeitsverträgen für Mitarbeiter in leitenden Funktionen, vorausgesetzt dass ihre jährliche fixe Vergütung einschließlich Pensionszusagen EUR 120.000,00 übersteigt;
- Erwerb oder Veräußerung von Immobilien, Immobilien-Portfolios oder anderen Vermögensgegenständen, vorausgesetzt, dass die Gegenleistung für einen solchen Erwerb bzw. eine solche Veräußerung EUR 30.000.000,00 übersteigt;

- Abschluss von Vereinbarungen betreffend Finanzierungen, Garantien oder ggf. andere finanzielle Vereinbarungen, wenn das zugrunde liegende Finanzierungsvolumen EUR 30.000.000,00 übersteigt;
- Mietverträge, bei denen die Gesellschaft der Mieter ist und die eine Gesamtverpflichtung der Gesellschaft von EUR 1.000.000,00 oder eine jährliche Verpflichtung der Gesellschaft von EUR 500.000,00 übersteigen;
- Consulting-, Beratungs- oder sonstige Dienstverträge, die eine Gesamtverbindlichkeit der Gesellschaft von EUR 2.000.000,00 oder eine jährliche Verpflichtung der Gesellschaft von EUR 1.000.000,00 übersteigen;
- Erwerb von, Zusammenschluss mit, Abspaltung von oder Veräußerung von Unternehmen, Unternehmensbeteiligungen und Teilen von Unternehmen, vorausgesetzt, dass im Einzelfall die Gegenleistung für einen solchen Erwerb bzw. eine solche Veräußerung EUR 30.000.000,00 übersteigt;
- Abschluss, Erneuerung oder vorzeitige Beendigung von Mietverträgen mit Dritten, mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2.000.000,00;
- Investition von Kapitalaufwendungen (d.h. Aufwendungen zur Verbesserung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer von Anlagevermögensgegenständen der Gesellschaft oder ihrer Tochterunternehmen (wie zum Beispiel Kosten im Zusammenhang mit Renovierungen, Modernisierungen, Sanierungen oder Verbesserungen; "Capex"), die eine jährliche Gesamtsumme von EUR 2.000.000,00 übersteigen und nicht einer Zustimmung des Aufsichtsrats nicht bedürfen, da es sich um Ausgaben handelt, die der Vorstand im jährlichen Budget und im Geschäftsplan vorgesehen hat und diese Ausgaben im Budget und im Geschäftsplan bestimmten Geschäften oder Maßnahmen zugewiesen wurden (Ziffer 5.10 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft), oder schon vom Aufsichtsrat anderweitig genehmigt worden sind (zum Beispiel als Bestandteil einer genehmigten Akquisition von Immobilien, Immobilien-Portfolios oder anderen Vermögensgegenständen, bei denen die Gegenleistung EUR 30.000.000,00 übersteigt nach Ziffer 5.2 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft));
- Sämtliche sonstigen Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen;
- Die Zustimmung des Aufsichtsrats ist nicht erforderlich für Ausgaben (einschließlich Capex sowie Kosten für bzw. im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder sonstigen Vermögensgegenständen), die der Vorstand im jährlichen Budget (das "Budget") und im Geschäftsplan vorgesehen hat, vorausgesetzt, dass diese Ausgaben im Budget und im Geschäftsplan bestimmten Geschäften oder Maßnahmen zugewiesen wurden. Das Budget für die folgenden 12 Monate des Kalenderjahres und der Geschäftsplan für die Gesellschaft müssen dem Aufsichtsrat vom Vorstand spätestens in der ersten Dezemberwoche eines jeden Jahres zur Genehmigung vorgelegt werden;
- Der Vorstand bedarf auch der Zustimmung des Aufsichtsrats für die oben genannten Geschäftsführungsmaßnahmen von Tochtergesellschaften, wenn er bei diesen Geschäftsführungsmaßnahmen durch Anweisungen, Zustimmung, Stimmrechtsausübungen oder in sonstiger Weise mitwirkt.

Beschlüsse des Vorstands werden grundsätzlich in Sitzungen und, sofern nicht anderweitig gesetzlich oder durch die Geschäftsordnung vorgeschrieben, mit der einfachen Mehrheit seiner Mitglieder gefasst (Ziffer 5.4 der Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft). Gemäß Ziffer 5.5 der Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft können Beschlüsse jedoch auch außerhalb von Sitzungen schriftlich, über Telefon, Telefax, E-Mail, Videokonferenz oder auf anderem audio-visuellen Weg sowie über eine Kombination dieser Kommunikationsmedien gefasst werden, wenn der Vorsitzende des Vorstands dies anordnet und kein Mitglied des Vorstands diesem Verfahren widerspricht. In einem solchen Fall hat der Vorstandsvorsitzende



über außerhalb von Sitzungen gefasste Beschlüsse unverzüglich eine Niederschrift anzufertigen und diese allen Vorstandsmitgliedern zugänglich zu machen.

Sitzungen des Vorstands werden vom Vorsitzenden vorbereitet, einberufen und geleitet (Ziffern 5.1 und 5.2 der Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft).

### ***Mitglieder des Vorstands***

Gemäß dem AktG bestellt der Aufsichtsrat die Vorstandsmitglieder für höchstens fünf Jahre. Eine wiederholte Bestellung oder eine ein- oder mehrmalige Verlängerung der Amtszeit durch den Aufsichtsrat um jeweils höchstens fünf Jahre ist zulässig. Gemäß Ziffer 1.4 der Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft soll in der Regel die Amtszeit für jedes Vorstandsmitglied auf das Ende des Monats begrenzt sein, in dem das jeweilige Vorstandsmitglied sein 65. Lebensjahr vollendet. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat gemäß § 7 Abs. 2 Sätze 2 und 3 der Satzung der Gesellschaft stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen sowie einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Derzeit hat der Aufsichtsrat Olivier Elamine zum Vorstandsvorsitzenden bestellt.

Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat ein Mitglied des Vorstands vor Ablauf seiner Amtszeit aus wichtigem Grund abberufen, beispielsweise bei schwerwiegender Pflichtverletzung oder bei Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung aus sachlichen Gründen. Ein Mitglied des Vorstands darf sich nicht mit Angelegenheiten in Bezug auf Angebote, Abmachungen oder vertragliche Vereinbarungen zwischen ihm und der Gesellschaft befassen oder darüber abstimmen und ist der Gesellschaft gegenüber haftbar, wenn er ein wesentliches Interesse an vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und Dritten hat, das dem Aufsichtsrat nicht offengelegt und von ihm genehmigt wurde. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft verabschiedet.

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt; Mitglieder des Vorstands, die durch Telefon- oder Videokonferenz oder durch sonstige audiovisuelle Mittel zugeschaltet sind, gelten auch als anwesend (Ziffer 5.3 der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft). Grundsätzlich ist anzustreben, Beschlüsse einstimmig zu fassen. Ist dies nicht möglich, fasst der Vorstand seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit seiner Mitglieder. Bei Stimmgleichheit steht dem Vorsitzenden des Vorstands ein Stichentscheidsrecht zu (Ziffer 5.4 der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft). Auch weitere Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich Zusammensetzung, Pflichten, Gesamtverantwortung, Aufteilung der Zuständigkeit und interne Organisation unterliegen der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft.

Nachfolgend sind Informationen zu den gegenwärtigen Vorstandmitgliedern der Gesellschaft tabellarisch aufgeführt. Es erfolgen jeweils Angaben zu (i) Name, (ii) Alter, (iii) Jahr der erstmaligen Bestellung, (iv) Jahr, indem die derzeitige Bestellung endet, (v) den wichtigsten Tätigkeiten, die außerhalb der alstria ausgeübt werden, sofern für diese von Bedeutung, sowie (vi) zu sämtlichen Unternehmen und Gesellschaften, bei denen das besagte Vorstandsmitglied während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner war oder ist:

Name	Alter <sup>1)</sup>	Verantwortungsbereich	Bestellung		Haupttätigkeit außerhalb der alstria	Mitgliedschaft in Organen oder als Partner in letzten 5 Jahren
			Erstmalig	Bis		
Olivier Elamine	42	Vorstandsvorsitzender	2006 <sup>2)</sup>	2017	Keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaisergalerie General Partner GmbH (Geschäftsführer)</li> <li>• Alte Post General Partner GmbH (Geschäftsführer)</li> </ul>
Alexander Dexne	50	Finanzvorstand	2007 <sup>3)</sup>	2017	Keine	Keine

1) Stand 1. August 2015.

2) Die Amtszeit von Olivier Elamine wurde im Jahr 2008 bis 2009 verlängert. Darüber hinaus wurde Olivier Elamine im Jahr 2009 bis 2012 und im Jahr 2012 bis 2017 erneut als Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt.

3) Alexander Dexne wurde im Jahr 2009 bis 2012 und im Jahr 2012 bis 2017 erneut als Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt.

Im Folgenden werden die Geschäftsführungskompetenz und -erfahrung der gegenwärtigen Vorstandsmitglieder zusammengefasst dargestellt:

*Olivier Elamine:* Olivier Elamine wurde 1972 geboren und hat einen Abschluss in Bauingenieurwesen mit Schwerpunkt Immobilien und einen Master im Bereich Bau- und Konstruktionswesen der Universität Lyon. Er arbeitete als Berater im Real Estate Bereich bei Ernst & Young und war einer der Gründungspartner der Natixis Capital Partners Ltd. (vormals Ixis Capital Partners Limited). Olivier Elamine war von Beginn an an der Gründung der Gesellschaft beteiligt und wurde nach der Umwandlung in die alstria office REIT-AG am 17. November 2006 zum CEO der alstria office REIT-AG ernannt.

*Alexander Dexne:* Alexander Dexne wurde 1965 geboren und hat einen Abschluss als Diplom-Volkswirt der Universität Göttingen sowie einen MBA der Massey University in Neuseeland. Er absolvierte ein Studium am Advanced Management College der Stanford University sowie ein Financial-Management-Programm an der Columbia University in New York. Alexander Dexne war über sieben Jahre in der europäischen Hauptniederlassung der Olympus Optical Japan tätig, zuletzt als General Manager Finance & Controlling Europe. Nach einer Tätigkeit als CFO bei der KIWILOGIC AG in Hamburg übernahm er bei der MEDIGENE AG in München eine Position als Vorstandsmitglied für Finanzen und Geschäftliche Entwicklung. Im Juni 2007 begann Alexander Dexne bei der alstria office REIT-AG als Finanzvorstand der Gesellschaft.

Zwischen den Mitgliedern des Vorstands und den Mitgliedern des Aufsichtsrats bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren (i) hat kein Mitglied des Vorstands einen Schuldspruch in Bezug auf betrügerische Straftaten erhalten, (ii) stand kein Mitglied des Vorstands in Verbindung mit etwaigen Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen und (iii) gab es keine öffentlichen Anschuldigungen und / oder Sanktionen in Bezug auf ein Mitglied des Vorstands von Seiten der gesetzlichen Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) und wurde kein Mitglied des Vorstands von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Bei keinem Mitglied des Vorstands besteht ein möglicher Interessenkonflikt zwischen seinen Pflichten als Mitglied des Vorstands und seinen privaten Interessen und / oder anderen Pflichten.

Die Vorstandsmitglieder waren und sind während des laufenden und vergangenen Geschäftsjahres nicht an Rechtsgeschäften der Gesellschaft außerhalb ihrer Geschäftstätigkeit oder an anderen Rechtsgeschäften der Gesellschaft, deren Form oder Inhalt atypisch ist, beteiligt, noch waren sie in Bezug auf frühere Geschäftsjahre an solchen Rechtsgeschäften beteiligt, die noch nicht abgeschlossen sind.

Kein Mitglied des Vorstands ist an etwaigen unüblichen Geschäften mit der Gesellschaft beteiligt. Die Gesellschaft hat keine ausstehenden Darlehen an Vorstandsmitglieder ausgegeben und keine Garantien für diese übernommen.

Kein Mitglied des Vorstands hat einen Dienstvertrag mit der alstria abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsieht. Die Verträge der Vorstände sehen für den Fall einer vorzeitigen, einvernehmlichen Beendigung des Vertrages eine Vergütung bis zum regulären Ablauf des Dienstvertrages – aber nicht mehr als die volle Vergütung von zwei Jahren berechnet auf der Grundlage der vollständigen Vergütung des vorherigen Geschäftsjahres – vor. Die Dienstverträge der Mitglieder des Vorstands sehen ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Beendigung des Dienstverhältnisses vor. Für die Dauer dieses nachvertraglichen Wettbewerbsverbots erhalten die Mitglieder des Vorstands grundsätzlich monatlich eine Entschädigungszahlung in Höhe der vertraglich vereinbarten fixen Grundvergütung. Zudem dürfen die Vorstandsmitglieder innerhalb eines Jahres nach Ende des Dienstvertrages grundsätzlich kein Unternehmen, das in direktem oder indirektem Wettbewerb zur Gesellschaft steht, errichten, kaufen oder sich direkt oder indirekt an einem solchen Unternehmen beteiligen.

Die Vorstandsmitglieder sind über den Sitz der alstria office REIT-AG, Bäckerbreitergang 75, D-20355 Hamburg, Deutschland zu erreichen.

Informationen zu etwaigen Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerung von Beständen an alstria-Aktien und -Optionen sind dem Abschnitt "*Organe der Gesellschaft und Geschäftsleitung – von Organmitgliedern gehaltene Aktien und Aktienoptionen*" des Prospekts zu entnehmen.

## **Aufsichtsrat**

### ***Allgemeines***

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand. Er ist auch für die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder zuständig und vertritt die Gesellschaft bei Rechtsgeschäften gegenüber den Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsrat ist nicht berechtigt, Maßnahmen der Geschäftsführung zu treffen, jedoch bedürfen bestimmte Arten von Geschäftsvorgängen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats, wenn dies so durch die Satzung festgelegt oder durch den Aufsichtsrat bestimmt wurde. Nähere Informationen zu Geschäftsvorgängen, die der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, sind dem Abschnitt "*Organe der Gesellschaft und Geschäftsleitung – Vorstand – Allgemeines*" des Prospekts zu entnehmen.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht derzeit aus sechs Mitgliedern (§ 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft), die durch die Hauptversammlung gewählt werden. Er hat einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter gewählt. Arbeitnehmervertreter wurden nicht in den Aufsichtsrat gewählt.

Sitzungen des Aufsichtsrats werden grundsätzlich vom Vorsitzenden oder (im Falle der Verhinderung des Vorsitzenden) vom stellvertretenden Vorsitzenden einberufen, so oft das Gesetz oder die Geschäfte es erfordern und unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen, die jedoch in dringenden Fällen auf ein Minimum von zwei Tagen verkürzt werden kann, oder noch weiter verkürzt werden kann, falls eine zur Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrats erforderliche Anzahl von Mitgliedern dem zustimmt (§ 11 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft und Ziffer 3.2 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft).

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn seine Mitglieder unter der zuletzt bekannt gegebenen Anschrift schriftlich, per E-Mail, per Telefax oder per Telefon eingeladen sind und mehr als die Hälfte seiner sechs satzungsmäßig vorgesehenen Mitglieder, einschließlich des Aufsichtsratsvorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden, an der Beschlussfassung teilnehmen (§ 11 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft, Ziffer 3.3 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft). Die Mitglieder können an Sitzungen des Aufsichtsrats in Person teilnehmen, mittels Telefon sowie mittels sonstiger audio-visueller Mittel (Ziffer 3.3 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft). Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können

gemäß § 108 Abs. 3 AktG an der Abstimmung teilnehmen. Beschlüsse des Aufsichtsrats können auch ohne Einberufung einer Sitzung durch schriftliche, telefonische oder elektronische Kommunikationsmittel, einschließlich Videokonferenzen, gefasst werden, wenn der Vorsitzende des Aufsichtsrats oder der stellvertretende Vorsitzende dies für den Einzelfall bestimmt (§ 11 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft, Ziffer 3.5 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft). Der Aufsichtsrat kann zu Tagesordnungspunkten, die nicht vorher angekündigt waren, nur einen Beschluss fassen, wenn kein Aufsichtsratsmitglied dem Verfahren widerspricht (Ziffer 3.4.3 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft). Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit der Mehrheit der Stimmen der satzungsmäßig vorgesehenen Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder gefasst, soweit nicht gesetzlich etwas anderes vorgesehen ist. Im Fall der Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden (§ 11 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft, Ziffer 3.4.1 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats der Gesellschaft).

Der Aufsichtsrat hält mindestens zwei Sitzungen je Halbjahr ab (Ziffer 3.1 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft). Während des Geschäftsjahres 2014 hielt der Aufsichtsrat insgesamt sechs Sitzungen ab. Seine Hauptaufgaben sind:

- die Überwachung der Geschäftsleitung der Gesellschaft;
- die Bestellung der Mitglieder des Vorstands; und
- die Zustimmung zu Angelegenheiten in Bereichen, in denen eine Zustimmung nach deutschem Recht oder der Satzung der Gesellschaft erforderlich ist, oder deren Zustimmung durch den Aufsichtsrat dieser grundsätzlich oder im Einzelfall erforderlich gemacht hat. Siehe auch den Abschnitt "*Organe der Gesellschaft und Geschäftsleitung – Vorstand – Allgemeines*" des Prospekts.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft die Aufgabe, den Abschlussprüfer zu bestellen und eine Hauptversammlung einzuberufen, wenn das Wohl der Gesellschaft es fordert.

### ***Ausschüsse des Aufsichtsrats***

Um eine effiziente Ausübung seiner Aufgaben zu gewährleisten, wird ein Teil der Tätigkeiten des Aufsichtsrats auf Ausschüsse übertragen. Der Aufsichtsrat bestellt aus der Mitte seiner Mitglieder einen Prüfungsausschuss sowie solche weiteren Ausschüsse, die laut Gesetz erforderlich oder nach seiner Auffassung zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Aufgaben notwendig sind (Ziffer 7.1 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft). Die Zusammensetzung der Ausschüsse und die ihnen übertragenen Aufgaben sind in der Geschäftsordnung des jeweiligen Ausschusses geregelt, die der Aufsichtsrat erlässt (vgl. Ziffer 7.3 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft). Die Ausschüsse bereiten die Erörterung und Beschlussfassung in der Gesamtaufichtsratssitzung vor. Darüber hinaus wurden den Ausschüssen selbst im gesetzlich zulässigen Rahmen in geeigneten Fällen Entscheidungsbefugnisse übertragen. Der Gesamtaufichtsrat erhält regelmäßig Berichte über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse.

### **Prüfungsausschuss**

Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gemäß AktG und Deutschem Corporate Governance Kodex ("DCGK") bestellt, der aus drei Mitgliedern besteht, die mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte gewählt wurden. Gemäß der Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss der Gesellschaft muss mindestens ein unabhängiges Mitglied des Prüfungsausschusses über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (Ziffer 2.1 der Geschäftsordnung des Prüfungsausschusses der Gesellschaft). Der Prüfungsausschuss befasst sich gemäß Ziffer 3 der Geschäftsordnung des Prüfungsausschusses der Gesellschaft insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung, dem Risikomanagement, internen Kontrollsystemen, dem internen Revisionssystem (falls anwendbar) und der Compliance sowie mit der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der Erteilung des Prüfungsauftrags an diesen, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten sowie der Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Als Ergänzung zur Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss findet die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat Anwendung, insbesondere die Regelungen in Bezug auf die Verschwiegenheitspflicht und Interessenkonflikte.

Mitglieder des Prüfungsausschusses der Gesellschaft sind Dr. Johannes Conradi, Roger Lee und Marianne Voigt. Der Aufsichtsrat hat Marianne Voigt zur Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt.

Die Gesellschaft folgt der Empfehlung des DCGK, derzufolge der Vorsitzende des Prüfungsausschusses unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft, dessen Amtszeit vor weniger als zwei Jahren endete, sein soll sowie über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen soll (Ziffer 5.3.2 DCGK). Marianne Voigt erfüllt diese Anforderungen. Damit sind zugleich die entsprechenden aktienrechtlichen Anforderungen erfüllt (§ 107 Abs. 4 i.V.m. § 100 Abs. 5 AktG).

### Investitionsausschuss

Der Aufsichtsrat hat zusätzlich einen Investitionsausschuss bestellt. Der Investitionsausschuss befasst sich gemäß Ziffer 3 der Geschäftsordnung des Investitionsausschusses der Gesellschaft mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen, soweit die Gegenleistung eines solchen Erwerbs oder einer solchen Veräußerung jeweils nicht unter EUR 30.000.000,00 und über EUR 100.000.000,00 liegt. Bei darüberliegenden Beträgen entscheidet der Gesamtaufsichtsrat. Darüber hinaus entscheidet der Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats in Bezug auf den Abschluss, die Erneuerung oder die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen mit Dritten, soweit die jährliche Gesamtgegenleistung EUR 2.000.000,00 überschreitet, sowie in Bezug auf Verträge mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG.

Die Mitglieder des Investitionsausschusses sind Benoît Héroult, Richard Mully und Alexander Stuhlmann. Der Aufsichtsrat hat Richard Mully zum Vorsitzenden des Investitionsausschusses gewählt.

### Personalausschuss

Schließlich hat der Aufsichtsrat einen Personalausschuss bestellt. Gemäß Ziffer 3 der Geschäftsordnung für den Personalausschuss der Gesellschaft ist der Personalausschuss insbesondere zuständig für (i) die Vorbereitung der Bestellung und der Abberufung von Vorstandsmitgliedern (Ziffer 4 der Geschäftsordnung für den Personalausschuss der Gesellschaft); (ii) die Entscheidungen in Bezug auf Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung bzw. Aufhebung von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern, die Verhandlung und Beschlussfassung in Bezug auf den Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern mit Ausnahme der Vergütung, der Ressortzuweisung und Kündigungsklauseln zugunsten des Vorstandsmitglieds, nach der es vor Ablauf der Bestelldauer den Anstellungsvertrag beenden kann (Ziffer 5 der Geschäftsordnung für den Personalausschuss der Gesellschaft); (iii) die Vorbereitung von Beschlussfassungen des Aufsichtsrats über das Vergütungssystem für den Vorstand und dessen regelmäßige Überprüfung sowie über die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder (Ziffer 6 der Geschäftsordnung für den Personalausschuss); (iv) die Vorbereitung des Beschlusses des Aufsichtsrats über die Bestimmung oder Änderung einer Geschäftsordnung für den Vorstand (Ziffer 7 der Geschäftsordnung für den Personalausschuss); (v) die Einwilligung zu anderweitigen Tätigkeiten eines Vorstandsmitglieds nach § 88 AktG (Wettbewerbsverbot), die Zustimmung zur Wahrnehmung von Aufsichtsratsmandaten durch Vorstandsmitglieder in anderen Gesellschaften, die keine Tochtergesellschaften der Gesellschaft sind, zu wesentlichen Geschäften zwischen der Gesellschaft auf der einen Seite und den Mitgliedern des Vorstands und ihnen nahe stehenden Personen oder mit ihnen persönlich verbundenen Unternehmen auf der anderen Seite sowie die Beschlussfassung über die Kreditgewährung an Vorstandsmitglieder sowie die Einwilligung zur Kreditgewährung an Aufsichtsratsmitglieder (Ziffer 8 der Geschäftsordnung für den Personalausschuss) und (vi) die Vorbereitung der Beschlussfassung des Aufsichtsrats zu den Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder (Ziffer 9 der Geschäftsordnung für den Personalausschuss).

Die Mitglieder des Personalausschusses sind Dr. Johannes Conradi, Richard Mully und Alexander Stuhlmann. Der Aufsichtsrat hat Alexander Stuhlmann zum Vorsitzenden des Personalausschusses gewählt.

### ***Mitglieder des Aufsichtsrats***

Gemäß der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, von denen keines ein Arbeitnehmersvertreter ist. Der Aufsichtsrat wählt in seiner konstituierenden Sitzung einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden (§ 10 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft), der nur dann die gleichen Rechte wie der Vorsitzende hat, wenn dieser verhindert ist (§ 10 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft). Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und verfolgen bei ihren Entscheidungen keine persönlichen Interessen (Ziffer 1.1 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft).

Gemäß anwendbarem Recht und der Satzung der Gesellschaft werden die Mitglieder des Aufsichtsrats von der Hauptversammlung gewählt. Gleichzeitig mit den ordentlichen Aufsichtsratsmitgliedern kann die Hauptversammlung für einzelne oder alle Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder wählen. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle eines ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds, so erlischt sein Amt mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds (§ 9 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft).

Sofern die Hauptversammlung bei der Wahl keine kürzere Amtszeit festlegt, werden die Mitglieder des Aufsichtsrats für die Zeit bis zur Beendigung derjenigen Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet (§ 9 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft). Wiederbestellungen sind zulässig.

Die Hauptversammlung kann von ihr gewählte Aufsichtsratsmitglieder vor Ablauf ihrer Amtszeit abberufen, die ohne Bindung an einen Wahlvorschlag gewählt worden sind. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen (§ 103 Abs. 1 AktG). Darüber hinaus kann jedes Aufsichtsratsmitglied sein Amt ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von einem Monat durch eine an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung zum Monatsende niederlegen (§ 9 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft). Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Mitglied des Aufsichtsrats vor Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und ist kein Ersatzmitglied bestellt, so erfolgt die Wahl des Nachfolgers für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds (§ 9 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft). Scheidet der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende während seiner Amtszeit aus, so hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Ersatzwahl vorzunehmen (§ 10 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft). Der Aufsichtsrat hat seine eigene Geschäftsordnung verabschiedet.

Gemäß Ziffer 1.4 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft sollen Mitglieder des Aufsichtsrats in der Regel nicht älter als 70 Jahre sein. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat beinhaltet in den Ziffern 9 und 10 weitere Bestimmungen zur Verschwiegenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder und zur Vermeidung von Interessenkonflikten.

Nachfolgend sind Informationen zu den gegenwärtigen Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft tabellarisch aufgeführt. Es erfolgen jeweils Angaben zu (i) Name, Ausbildung / Erfahrung, (ii) Alter, (iii) Jahr der erstmaligen Bestellung, (iv) Jahr, indem die derzeitige Bestellung endet, (v) den wichtigsten Tätigkeiten, die außerhalb der alstria ausgeübt werden, sofern für diese von Bedeutung, sowie (vi) zu sämtlichen Unternehmen und Gesellschaften, bei denen das besagte Aufsichtsratsmitglied während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner war oder ist:

Name, Ausbildung/Erfahrung	Alter <sup>1)</sup>	Bestellung		Haupttätigkeiten außerhalb alstria <sup>2)</sup>	Weitere Mitgliedschaft in Organen oder als Partner in letzten 5 Jahren
		Erstmalig <sup>3)</sup>	Bis <sup>4)</sup>		
<p>Alexander Stuhlmann, Vorsitzender</p> <p>Erfahrung als Vorstandsvorsitzender der WestLB AG und als Vorstandsvorsitzender der HSH Nordbank AG, zuvor Mitglied des Vorstands der Hamburgischen Landesbank</p>	67	2007	2016	keine	<p><b>Früher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BVV Versicherungsverein des Bankgewerbes a.G. (Mitglied des Aufsichtsrats) 2003-2010</li> <li>• BVV Pensionsfonds des Bankgewerbes AG (Mitglied des Aufsichtsrats) 2007-2010</li> <li>• BVV Versorgungskasse des Bankgewerbes e.V. (Mitglied des Aufsichtsrats) 2003-2010</li> <li>• Hamburger Feuerkasse Versicherungs-AG (stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates) 2005-2010</li> <li>• Jahr Holding GmbH &amp; Co. KG (Vorsitzender des Beirats) 2008-2010</li> <li>• LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG (Mitglied des Aufsichtsrats) 2007-2014</li> <li>• LICON-Gruppe (Mitglied der Geschäftsführung (temporär)) 2010-2011</li> <li>• Ludwig Görtz GmbH (Mitglied des Verwaltungsrats) 2009-2014</li> <li>• Otto Dörner GmbH &amp; Co. KG (Vorsitzender des Beirats) 2009-2012</li> <li>• Studio Hamburg Berlin-Brandenburg GmbH (Mitglied des Beirats) 2007-2014</li> </ul> <p><b>Aktuell:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alexander Stuhlmann GmbH (i. L.) (Geschäftsführer, Liquidator)</li> <li>• Euro-Aviation Versicherungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)</li> </ul>

					<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frank Beteiligungsgesellschaft mbH (Vorsitzender des Beirats)</li> <li>• GEV AG (Frank-Gruppe) (Vorsitzender des Aufsichtsrates)</li> <li>• HASPA Finanzholding (Mitglied des Kuratoriums)</li> <li>• Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH &amp; Co. KG (Vorsitzender des Beirats)</li> </ul>
<p>Dr. Johannes Conradi, stellvertretender Vorsitzender</p> <p>Rechtsanwalt und Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</p>	52	2007	2020	Rechtsanwalt und Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	<p><b>Früher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul> <p><b>Aktuell:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH &amp; Co. KG (Mitglied des Aufsichtsrats)</li> <li>• EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute, (Mitglied des Kuratoriums)</li> <li>• Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, (Global Head of Real Estate, Member of the German Management Group)</li> </ul>
<p>Benoît Héroult</p> <p>Benoît Héroult hat einen MBA der HEC Paris und einen LL.M der Université Panthéon-Assas Paris</p> <p>Erfahrung als Rechtsanwalt bei Gide Loyrette Nouel in Paris und als General Counsel und stellvertretender CEO bei der Archon Group France in Paris; European CFO der Whitehall Funds (Goldman Sachs) in London und Mitglied des Prüfungs-, Business-Practices- und Compliance-Ausschusses bei Goldman Sachs, London</p>	48	2012	2019	<p>Westbrock Partners (senior advisor)</p> <p>EUROSIC (board member, chairman of remuneration committee)</p>	<p><b>Früher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul> <p><b>Aktuell:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SIIC de Paris (board member)</li> <li>• Belvédère SA (Chairman of the board, board member)</li> </ul>
<p>Roger Lee</p> <p>Erfahrung als Gründungspartner von Captiva Capital Management; davor war Roger Lee bei Ernst &amp; Young im Bereich Real Estate tätig.</p> <p>Roger Lee erwarb seine Qualifikation als Chartered Accountant (Wirtschaftsprüfer)</p>	41	2009	2016	keine	<p><b>Früher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Captiva Capital Management Ltd (director) 2010 -2015</li> <li>• Captiva Capital Management GmbH (director) 2010 – 2014</li> </ul>



und einen Master in Wirtschaftswissenschaften und Rechnungs- und Finanzwesen an der Universität Edinburgh					<b>Aktuell:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Caposition SARL (Director)</li> <li>• Captiva International Partners LLP (Partner)</li> </ul>
Richard Mully Erfahrung als Mitbegründer und Managing Partner der Grove International Partners LLP; ehemaliger Chief Executive Officer der European Property Partners Limited und Geschäftsführer und Leiter des Bereichs European Merchant Banking der Prudential Insurance Company of America. Richard Mully hat einen First Class Honors BSc (Hons) in Wirtschaftswissenschaften des University Colleges London und einen MBA (Finance) mit Auszeichnung der City University Business School.	54	2007	2019	Starr Street Limited; Director Aberdeen Asset Management PLC; Director ISG plc; Director St Modwen Properties PLC; Director	<b>Früher:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grove International Partners LLP (Managing Partner) 2004-2011</li> <li>• Hansteen Holdings PLC (Director) 2006-2015</li> <li>• Apellas Holding BV (Director) 2004-2010</li> <li>• Hellenic Lord Holding BV (Director) 2004-2010</li> <li>• Karta Realty Limited (Director) 2007-2011</li> <li>• SI Real Estate Holding BV (Director) 2004-2011</li> <li>• Polish Investments Real Estate Holdings BV (Director) 2006-2011</li> <li>• Event Hospitality Group BV (Director) 2009-2011</li> </ul> <b>Aktuell:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Praxis Capital Limited (director)</li> </ul>
Marianne Voigt Kauffrau Erfahrung als Assistentin des Finanzvorstands der VEBA AG in Düsseldorf; Geschäftsführung (CFO / COO) bei ImmobilienScout in Berlin; Marianne Voigt hat einen Abschluss der WHU Koblenz.	49	2011	2020	keine	<b>Früher:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul> <b>Aktuell:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bettermarks GmbH (Geschäftsführende Gesellschafterin)</li> </ul>

<sup>1)</sup> Stand 1. August 2015.

<sup>2)</sup> Sofern für alstria von Bedeutung.

<sup>3)</sup> Jahr der erstmaligen Bestellung.

<sup>4)</sup> Jeweils zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung.

Abgesehen von den oben in der Tabelle aufgeführten Positionen waren und sind die Aufsichtsratsmitglieder innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied eines Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans einer anderen Kapital- oder Personengesellschaft außerhalb der alstria.

Zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats und den Mitgliedern des Vorstands bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren (i) hat kein Mitglied des Aufsichtsrats einen Schuldspruch in Bezug auf betrügerische Straftaten erhalten, (ii) stand kein Mitglied des Aufsichtsrats in Verbindung mit etwaigen Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen – mit Ausnahme von Herrn Stuhlmann, der zurzeit die Alexander Stuhlmann GmbH liquidiert, weil Herr Stuhlmann neben seinen Mandaten keine weitere berufliche Tätigkeit mehr ausüben möchte – und (iii) gab es keine öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen in Bezug auf ein Mitglied des Aufsichtsrats von Seiten der gesetzlichen Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) und wurde kein Mitglied des Aufsichtsrats von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Johannes Conradi ist Partner der Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, die in der Vergangenheit in verschiedenen Angelegenheiten Rechtsberatungsleistungen für die alstria erbracht hat und auch in der Zukunft möglicherweise von der alstria beauftragt werden wird.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Stuhlmann hat am 23. Januar 2015 und am 2. Februar 2015 zusammen 3.000 alstria-Aktien verkauft.

Mit Ausnahme des Vorstehenden und mit Ausnahme der Rechtsgeschäfte und Rechtsverhältnisse, die in dem Abschnitt "*Bestimmte Beziehungen und Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen*" des Prospekts im Hinblick auf die Aufsichtsratsmitglieder aufgeführt sind, bestehen keine Interessenkonflikte oder mögliche Interessenkonflikte zwischen ihren Pflichten gegenüber der Gesellschaft und ihren etwaigen privaten Interessen und / oder etwaigen anderen Pflichten.

Mit Ausnahme der im Abschnitt "*Bestimmte Beziehungen und Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen*" des Prospekts aufgeführten Rechtsgeschäfte waren und sind die Aufsichtsratsmitglieder während des laufenden und vergangenen Geschäftsjahres nicht an Rechtsgeschäften der Gesellschaft außerhalb ihrer Geschäftstätigkeit oder an anderen Rechtsgeschäften der Gesellschaft, deren Form oder Inhalt atypisch ist, beteiligt, noch waren sie in Bezug auf frühere Geschäftsjahre an solchen Rechtsgeschäften beteiligt, die noch nicht abgeschlossen sind.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats ist an etwaigen unüblichen Geschäften mit der Gesellschaft beteiligt. Die Gesellschaft hat keine ausstehenden Darlehen an Aufsichtsratsmitglieder ausgegeben und keine Garantien für diese übernommen.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat einen Dienstvertrag mit der alstria abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsieht.

Soweit die Informationen in diesem Abschnitt nach bestem Wissen der Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, hat die Gesellschaft die jeweiligen Informationen schriftlich von den Aufsichtsratsmitgliedern in einem Fragebogen erhalten. Außer wie vorstehend beschrieben besteht bei keinem Mitglied des Aufsichtsrats ein möglicher Interessenkonflikt zwischen seinen Pflichten als Mitglied des Aufsichtsrats und seinen privaten Interessen und / oder anderen Pflichten.

Die Aufsichtsratsmitglieder sind über den Sitz der Gesellschaft, Bäckerbreitergang 75, 20355 D-Hamburg, Deutschland zu erreichen.

## Vergütung

### *Vergütung der Mitglieder des Vorstands*

#### Vergütungssystem

Am 2. März 2010 hat der Aufsichtsrat beschlossen, das Vergütungssystem und die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder an die gesetzlichen Bestimmungen des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung ("VorstAG") anzupassen, das am 5. August 2009 in Kraft trat.

Der Aufsichtsrat bestimmt für jedes Vorstandsmitglied eine Zielvergütung. Diese besteht jeweils aus einer fixen Grundvergütung, einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement sowie Nebenleistungen (Sachbezüge). Der überwiegende Teil der Zielvergütung entfällt dabei auf die variablen Vergütungsbestandteile, die ein- oder mehrjährige Erfolgsziele haben und untenstehend näher beschrieben sind. Die einzelnen variablen Vergütungsbestandteile sehen jeweils Höchstgrenzen vor.

Das Fixum ist eine erfolgsunabhängige Grundvergütung, die monatlich anteilig als Gehalt ausgezahlt wird. Das Fixum beläuft sich auf ca. 40% der Zielvergütung ohne Nebenleistungen für ein Geschäftsjahr.

Die variablen Vergütungselemente setzen sich aus der kurzfristigen variablen Vergütung (*Short Term Incentive*) und der langfristigen variablen Vergütung (*Long Term Incentive*) zusammen und belaufen sich auf ca. 60% der Zielvergütung ohne Nebenleistungen für ein Geschäftsjahr.

Der *Short Term Incentive* wird für jedes Geschäftsjahr primär an einem Erfolgszielwert bemessen, dem budgetierten FFO. Die Höhe des Short Term Incentive hängt vom Grad der Zielerreichung ab, wobei der Zielwert zu mindestens 50% erreicht werden muss, damit es zu einer Auszahlung kommt, und maximal zu 150% erreicht werden kann ("Cap"). Die individuelle Leistung jedes Vorstandsmitglieds wird über einen vom Aufsichtsrat festgelegten Multiplikator (diskretionärer Faktor) berücksichtigt. Nach oben ist der auszuzahlende Betrag durch einen Cap begrenzt. Die Erfolgsprämie wird an die Vorstandsmitglieder nur in Höhe von 75% in bar ausgezahlt. 25% der Erfolgsprämie werden in virtuelle Aktien gewandelt, die einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren unterliegen. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Für den *Short Term Incentive* ergibt sich der Auszahlungsbetrag am Ende der Haltefrist aus der Anzahl der virtuellen Aktien multipliziert mit dem Referenzaktienkurs zuzüglich der während der Haltefrist gezahlten Dividende pro alstria-Aktie.

Als langfristiges variables Vergütungselement werden an jedes Vorstandsmitglied jährlich virtuelle Aktien ausgegeben, die eine vierjährige Laufzeit haben. Die Anzahl der zu gewährenden virtuellen Aktien ergibt sich grundsätzlich aus einem Zielwert, geteilt durch den bei Gewährung geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie (errechnet auf der Basis einer Referenzperiode). Die Zahl der als *Long Term Incentives* ausgegebenen virtuellen Aktien wird dann am Ende des jeweiligen Performance-Zeitraums angepasst, abhängig vom Grad der Zielerreichung. Der Auszahlungsbetrag entspricht der finalen Anzahl von virtuellen Aktien (i) multipliziert mit dem Referenzaktienkurs (ii) zuzüglich der Dividende, die während der Haltefrist pro alstria-Aktie gezahlt wurde, (iii) multipliziert mit dem diskretionären Faktor. Wie auch beim *Short Term Incentive* ist beim *Long Term Incentive* ein gewisser Grad der Zielerreichung Voraussetzung für eine Auszahlung. Ferner ist auch beim *Long Term Incentive* Plan die Höhe der Auszahlung durch einen Cap begrenzt.

Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder weiterhin Nebenleistungen in Form von Sachbezügen, die im Wesentlichen aus Versicherungsprämien, Altersvorsorgeleistungen sowie der privaten Dienstwagennutzung bestehen.

#### Einzelvergütung im Geschäftsjahr 2014

Die folgende Tabelle zeigt die Einzelvergütung der Vorstandsmitglieder, die im Geschäftsjahr 2014 zur Auszahlung gelangte:

Vorstand	Fixum	Einjährige variable Vergütung <sup>1)</sup>	Mehrjährige variable Vergütung <sup>2)</sup>	Nebenleistungen <sup>3)</sup>	Gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Olivier Elamine</b>	440	170	911	99	1.620
<b>Alexander Dexne</b>	360	139	745	67	1.311
<b>Gesamt</b>	800	309	1.656	166	2.931

<sup>1)</sup> Auszahlungsbetrag für 75% des *Short Term Incentive* nach 1 Jahr für das Geschäftsjahr 2013.

<sup>2)</sup> Summe der Auszahlungsbeträge für 25% des *Short Term Incentive* nach 1 plus weiteren 2 Jahren sowie für den *Long Term Incentive* nach Ablauf der 4-jährigen Haltefrist.

<sup>3)</sup> Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen, Versicherung und Altersvorsorge.

### ***Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats***

Aufsichtsratsmitglieder erhalten nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine Vergütung pro vollem Geschäftsjahr, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt wird, sowie eine Erstattung von Auslagen; die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern eine auf die Vergütung entfallende Umsatzsteuer, soweit das jeweilige Mitglied des Aufsichtsrats berechtigt ist, die Umsatzsteuer gesondert in Rechnung zu stellen (§ 13 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft).

#### *Geschäftsjahr 2014*

Durch Beschluss vom 16. Januar 2007 legte die außerordentliche Hauptversammlung fest, dass jedes Aufsichtsratsmitglied ab dem Geschäftsjahr 2007 eine jährliche feste Vergütung von EUR 40.000,00 erhält. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine zusätzliche jährliche Vergütung von EUR 20.000,00 sein Stellvertreter erhält eine zusätzliche jährliche Vergütung von EUR 10.000,00.

Durch Beschluss vom 15. März 2007 legte die Hauptversammlung fest, dass jedes Mitglied des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats zusätzlich zu seiner jährlichen Vergütung als Aufsichtsratsmitglied eine jährliche Vergütung von EUR 10.000,00 erhält; der Vorsitzende des Prüfungsausschusses erhält zusätzlich dazu weitere EUR 5.000,00 pro Jahr.

Mitglieder, die dem Aufsichtsrat bzw. einem seiner oben genannten Ausschüsse nicht das gesamte Geschäftsjahr angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung gemäß der Dauer der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat bzw. im jeweiligen Ausschuss.

Für Mitglieder des Aufsichtsrats ist keine variable Vergütung vorgesehen. Die Festlegung der Vergütung bleibt wirksam, bis die Hauptversammlung eine andere Vergütung beschließt (§ 13 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft).

Die folgende Tabelle zeigt die Einzelvergütung der Aufsichtsratsmitglieder sowie die gezahlte Gesamtsumme für das Geschäftsjahr 2014:

Mitglieder des Aufsichtsrats	Feste Vergütung
	In T€
Alexander Stuhlmann, Vorsitzender	60
Dr. Johannes Conradi, stellvertretender Vorsitzender	60
Benoît Héroult	40
Roger Lee	50
Richard Mully	40
Marianne Voigt	55
<b>Gesamt</b>	305

### Änderungen ab Geschäftsjahr 2015

Die ordentliche Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 hat beschlossen, ab dem Geschäftsjahr 2015, also rückwirkend zum 1. Januar 2015, die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder zu erhöhen und jeweils auch den Mitgliedern des Personalausschusses und des Investitionsausschusses des Aufsichtsrats eine zusätzliche Vergütung zu gewähren.

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält danach rückwirkend ab dem 1. Januar 2015 eine jährliche feste Vergütung von nunmehr EUR 42.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine zusätzliche jährliche Vergütung von EUR 21.000,00 sein Stellvertreter erhält eine zusätzliche jährliche Vergütung von EUR 10.500,00.

Zudem beschloss diese ordentliche Hauptversammlung, dass ab dem Geschäftsjahr 2015 jedes Mitglied des Personalausschusses des Aufsichtsrats und jedes Mitglied des Investitionsausschusses des Aufsichtsrats zusätzlich zu seiner jährlichen Vergütung als Aufsichtsratsmitglied eine jährliche Vergütung von EUR 5.000,00 erhält; der Vorsitzende des Personalausschusses und der Vorsitzende des Investitionsausschusses jeweils eine hierzu zusätzliche Vergütung von EUR 2.500,00 pro Jahr erhält.

### **Von Organmitgliedern gehaltene Aktien und Aktienoptionen**

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage hält Olivier Elamine 64.143 alstria-Aktien und Alexander Dexne hält 23.453 alstria-Aktien.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats hält gegenwärtig alstria-Aktien.

### **Treuepflicht und Sorgfaltspflicht**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats unterliegen einer Treue- und Sorgfaltspflicht gegenüber der Gesellschaft. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats müssen bei der Ausübung ihrer Pflichten die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anwenden. Beide Organe müssen bei ihren Entscheidungen eine Vielzahl von Faktoren berücksichtigen, unter anderem die Interessen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre, Mitarbeiter, Gläubiger und die Öffentlichkeit. Der Vorstand muss auch die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleiche Information beachten.

Die Vorstandsmitglieder treffen ihre Entscheidungen ohne Beeinflussung durch ihre eigenen Interessen oder die Interessen der beherrschenden Aktionäre auf Grundlage von Tatsachen und nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft, dem Geschäftsverteilungsplan sowie ihrer Anstellungsverträge (vgl. Ziffer 1.1 der Geschäftsordnung für den Vorstand der Gesellschaft). Alle Rechtsgeschäfte zwischen der Gesellschaft oder der alstria und den Mitgliedern des Vorstands oder Personen

oder Gesellschaften, zu denen die Vorstandsmitglieder enge Beziehungen unterhalten, haben in Übereinstimmung mit den üblichen Geschäftspraktiken und zu Marktbedingungen zu erfolgen. Wesentliche Rechtsgeschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Ohne Zustimmung des Aufsichtsrats ist es Vorstandsmitgliedern nicht gestattet, ein Aufsichtsratsmandat bei einer anderen Gesellschaft anzunehmen, es sei denn, diese Gesellschaft ist Teil der alstria. Es ist ihnen auch nicht gestattet, Vorstandsmitglied, Geschäftsführer oder Komplementär eines anderen kommerziellen Unternehmens zu sein. Zudem ist es Mitgliedern des Vorstands ohne Zustimmung des Aufsichtsrats nicht gestattet, ein Unternehmen zu betreiben oder für eigene Rechnung oder für Rechnung Dritter Geschäfte im Geschäftszweig der Gesellschaft zu tätigen.

Aufsichtsratsmitglieder dürfen bei ihren Entscheidungen keine eigenen Interessen oder Interessen ihnen nahe stehender Personen oder Unternehmen verfolgen, wenn diese im Widerspruch zu den Interessen der Gesellschaft stehen oder wenn dadurch Geschäftsmöglichkeiten an das jeweilige Aufsichtsratsmitglied fallen, die anderenfalls der Gesellschaft zugefallen wären.

Es ist Aktionären und anderen Parteien untersagt, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Anweisungen zu erteilen oder ihren Einfluss zu nutzen, damit ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats in einer Weise handelt, die schädlich für die Gesellschaft oder ihre Aktionäre ist. Auch ein beherrschender Aktionär darf die Gesellschaft nicht dazu veranlassen, Maßnahmen zu ergreifen, die sich nachteilig auf die Gesellschaft oder die Aktionäre auswirken. Beeinflusst ein einzelner Aktionär oder eine andere Person ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats so, dass dieses Organmitglied in einer Weise handelt, die sich ungünstig auf die Gesellschaft oder die Aktionäre auswirkt, so ist diese andere Person gegenüber der Gesellschaft und den Aktionären haftbar. Dies gilt nicht, wenn das Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats durch Ausübung der Leitungsmacht aufgrund eines Beherrschungsvertrages oder der Leitungsmacht einer Hauptgesellschaft, in die die Gesellschaft eingegliedert ist, zu der schädigenden Handlung bestimmt worden ist. Organmitglieder, die ihre Pflichten durch die Vornahme solcher Handlungen verletzt haben, sind gleichermaßen individuell und gesamtschuldnerisch gegenüber der Gesellschaft haftbar.

Grundsätzlich hat ein Aktionär kein unmittelbares Rückgriffsrecht auf Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats, sollte der Verdacht bestehen, dass diese eine Pflicht gegenüber der Gesellschaft verletzt haben. Mit Ausnahme von Insolvenzforderungen oder Ansprüchen aus unerlaubter Handlung ist im Regelfall nur die Gesellschaft berechtigt, Ansprüche gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats geltend zu machen. Aktionäre und Aktionärsvereinigungen können im Aktionärsforum des Bundesanzeigers andere Aktionäre auffordern, gemeinsam oder in Vertretung einen Antrag oder ein Verlangen auf Sonderprüfung, Benennung eines besonderen Vertreters oder Einberufung einer Hauptversammlung zu stellen oder in einer Hauptversammlung das Stimmrecht auszuüben.

Beschließt das zur Vertretung der Gesellschaft jeweils zuständige Organ, Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats nicht geltend zu machen, müssen diese Ersatzansprüche dennoch geltend gemacht werden, wenn die Hauptversammlung einen entsprechenden Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit fasst. Zusätzlich können Aktionäre, deren Aktien zusammen mindestens 10% des Grundkapitals der Gesellschaft oder einen anteiligen Betrag von EUR 1.000.000,00 erreichen, die Bestellung eines Vertreters zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen unter anderem gegen Organmitglieder beantragen. Darüber hinaus können Aktionäre, deren Aktien zum Zeitpunkt des Antrags zusammen mindestens 1% des Grundkapitals der Gesellschaft oder einen anteiligen Betrag von EUR 100.000,00 erreichen, einen Antrag zur Geltendmachung solcher Ersatzansprüche in eigenem Namen, aber für die Gesellschaft, an dem Landgericht, in dessen Bezirk die Gesellschaft ihren Sitz hat, einreichen. Das zuständige Gericht wird die Geltendmachung solcher Ersatzansprüche durch die Aktionäre nur zulassen, wenn unter anderem diese die Gesellschaft erfolglos aufgefordert haben, diese Ersatzansprüche selbst geltend zu machen, und wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Gesellschaft aufgrund von Unredlichkeit oder grober Verletzung des Gesetzes oder der Satzung ein Schaden entstanden ist. Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, ihren Ersatzanspruch selbst gerichtlich geltend zu machen; mit Klageerhebung durch die Gesellschaft wird ein anhängiges Verfahren von Aktionären über diesen Ersatzanspruch unzulässig. Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach der Entstehung eines Anspruchs auf diesen verzichten oder sich darüber vergleichen. Danach kann die Gesellschaft auf diesen Anspruch

verzichten oder sich darüber vergleichen, wenn die Hauptversammlung einen entsprechenden Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen fasst und nicht Aktionäre, deren Aktien zusammen 10% oder mehr des Grundkapitals der Gesellschaft erreichen, in der Hauptversammlung zur Niederschrift Widerspruch erheben.

### **Mitarbeiterbeteiligungsprogramm**

Informationen zum derzeitigen Mitarbeiterbeteiligungsprogramm der Gesellschaft sind dem Abschnitt "*Geschäftstätigkeit – Mitarbeiter – Mitarbeiterbeteiligungsprogramme*" des Prospekts zu entnehmen.

### **Hauptversammlung der Aktionäre**

#### ***Überblick***

Die Hauptversammlung der Gesellschaft findet gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Sie wird durch den Vorstand oder, in den gesetzlich vorgesehen Fällen, durch den Aufsichtsrat einberufen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Gesellschaft). Die Hauptversammlung kann auch auf Verlangen der Aktionäre einberufen werden, deren Anteile zusammen 5% des Grundkapitals erreichen. Aktionäre oder Aktionärsvereinigungen können im Aktionärsforum des Bundesanzeigers, das auch über die Internetseite des Unternehmensregisters erreichbar ist, andere Aktionäre auffordern, gemeinsam oder in Vertretung ein solches Verlangen zu stellen. Wird dem Verlangen von Aktionären, deren Anteile zusammen 5% des Grundkapitals erreichen, nicht in angemessener Frist entsprochen, kann das zuständige Gericht die Aktionäre, die das Verlangen gestellt haben, oder deren Vertreter ermächtigen, eine Hauptversammlung einzuberufen. Unter anderem entscheidet die Hauptversammlung über die folgenden Angelegenheiten:

- Verwendung des Jahresüberschusses;
- Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats;
- Bestellung des Abschlussprüfers;
- Änderungen der Satzung;
- ordentliche Kapitalerhöhungen sowie die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital;
- Kapitalherabsetzungen;
- die Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrats, sofern keine Rechte zur Nominierung von Aufsichtsratsmitgliedern vorliegen und unter Ausschluss der Mitglieder des Aufsichtsrats, die als Arbeitnehmervertreter gewählt werden sollen.

Gemäß § 123 Abs. 1 und 2 AktG ist die Hauptversammlung mindestens 30 Tage vor dem Tag einzuberufen, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre zur Hauptversammlung anzumelden haben. Der Tag der Einberufung ist nicht mitzurechnen (§ 123 Abs. 1 Satz 2 AktG). Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur die Aktionäre berechtigt, die sich fristgemäß vor der Hauptversammlung angemeldet und ihren Aktienbesitz durch schriftliche Bestätigung in deutscher oder englischer Sprache durch das depotführende Institut nachgewiesen haben. Diese Bestätigung hat sich auf den Beginn des einundzwanzigsten Tages vor der Hauptversammlung zu beziehen. Anmeldung und Besitznachweis müssen der Gesellschaft unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse mindestens sechs Tage vor der Versammlung zugehen. Der Tag des Zugangs ist nicht mitzurechnen (§ 14 Abs. 2 und 3 der Satzung der Gesellschaft). Die Einberufung einer Hauptversammlung ist mindestens 30 Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre zur Hauptversammlung anzumelden haben, im Bundesanzeiger bekannt zu machen (§ 123 Abs. 1 und 2 und § 121 Abs. 4 AktG, § 4 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft).

Der Versammlungsleiter ist befugt, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken (§ 15 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft).

### ***Stimmrechte und Beschlussfassung der Hauptversammlung***

Jede alstria-Aktie berechtigt den Aktionär zu einer Stimme in der Hauptversammlung. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden (§ 15 Abs. 3 Satz 2 der Satzung der Gesellschaft). Das AktG sieht kein Mindestfordernis für die Beschlussfähigkeit der Aktionäre in der Hauptversammlung vor. Sofern nicht anderweitig durch zwingend anwendbare gesetzliche Vorschriften oder die Satzung der Gesellschaft vorgesehen, können Beschlüsse der Hauptversammlung der Aktionäre durch einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden und, sofern das Gesetz eine Kapitalmehrheit vorschreibt, durch einfache Mehrheit des bei Beschlussfassung der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals, es sei denn, zwingende gesetzliche Vorschriften verlangen eine höhere Mehrheit (§ 15 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft). Nach dem AktG erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung sowohl eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen als auch eine Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst. Beschlüsse von grundlegender Bedeutung sind unter anderem:

- nicht redaktionelle Änderungen der Satzung;
- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss von Bezugsrechten;
- Kapitalherabsetzungen;
- die Schaffung von genehmigtem und bedingtem Kapital;
- Ausgabe oder Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Gewinnschuldverschreibungen und anderen Genussrechten;
- Zustimmung zu Verträgen im Sinne von § 179a AktG (Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens) und Maßnahmen des Vorstands von besonderer Bedeutung, die in Übereinstimmung mit Präzedenzfällen die Zustimmung der Hauptversammlung erfordern;
- Zustimmung zu Abschluss, Änderung und Beendigung von Unternehmensverträgen (zum Beispiel Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge);
- etwaige Änderungen der Rechtsform; und
- die Auflösung der Gesellschaft.

Weder das AktG noch die Satzung der Gesellschaft erfordern für die Beschlussfähigkeit eine Mindestteilnehmerzahl in der Hauptversammlung der Aktionäre.

Weder das deutsche Recht noch die Satzung der Gesellschaft sehen eine grundsätzliche Beschränkung des Rechts von ausländischen Aktionären oder nicht in Deutschland ansässigen Aktionären vor, Aktien zu halten oder die damit verbundenen Stimmrechte auszuüben.

Jedoch traten zum 1. September 2013 das Außenwirtschaftsgesetz ("AWG") und zum 1. April 2014 die zugehörige Durchführungsverordnung in Kraft, welche auf die Kontrolle des Erwerbs deutscher Gesellschaften durch Anleger aus Ländern außerhalb der EU und der Europäischen Freihandelsassoziation ("EFTA") abzielen. Gemäß den Bestimmungen des AWG kann jeder Erwerb einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung von mindestens 25% der Stimmrechte an einer deutschen Gesellschaft durch einen Nicht-EU- und Nicht-EFTA-Anleger Gegenstand eines förmlichen Prüfverfahrens durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (vormaliges Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie) sein. Bei der Berechnung des Schwellenwerts von 25% sind von Dritten gehaltene Stimmrechte zu berücksichtigen, wenn der Anleger mit diesen Dritten vereinbart hat, deren Stimmrechte



gemeinschaftlich auszuüben. Die Kontrolle ist nicht auf bestimmte Branchen oder Arten von Anlegern (beispielsweise Staatsfonds) beschränkt. Das Prüfverfahren des Bundeswirtschaftsministeriums kann innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der verbindlichen Einigung durch Anforderung umfassender Informationen über das Rechtsgeschäft eingeleitet werden. Innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt der angeforderten Informationen ist das Bundeswirtschaftsministerium berechtigt, das Rechtsgeschäft zu untersagen oder anderweitig zu beschränken. Beschränkungen können jedoch nur auferlegt werden, wenn das Rechtsgeschäft als "Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung" eingestuft wird. Eine rechtliche Verpflichtung zur Mitteilung an das Ministerium über den Abschluss eines Rechtsgeschäfts besteht nicht. Anleger können jedoch eine verbindliche Unbedenklichkeitsbescheinigung beantragen.

### ***Unternehmensführung***

Die hauptsächliche Rechtsquelle für Unternehmensführungsstandards einer Aktiengesellschaft ist das AktG. Gesetzliche Regelungen zur Arbeitnehmermitbestimmung finden auf die Gesellschaft keine Anwendung.

Darüber hinaus stellt der ursprünglich vom Bundesministerium der Justiz im Geschäftsjahr 2002 veröffentlichte Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK) in der zuletzt geänderten Fassung vom 5. Mai 2015 wesentliche gesetzliche Vorschriften für die Unternehmensführung von börsennotierten deutschen Gesellschaften wie der Gesellschaft dar.

Der DCGK enthält neben der Darstellung wichtiger gesetzlicher Bestimmungen auch Empfehlungen und Anregungen für gute Unternehmensführung.

Zu den wichtigsten Empfehlungen des DCGK in der aktuellen Fassung gehören die Folgenden:

- Die Vergütung der Vorstandsmitglieder sollte aus einem fixen Bestandteil und einem auf wirtschaftlicher Leistung basierten Teil bestehen, wobei eine Höchstgrenze festgelegt werden soll, und Einzelinformationen hinsichtlich der Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder im Anhang zum Konzernabschluss aufgeführt werden sollen.
- Die Vorstandsmitglieder sollen Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenlegen.
- Der Aufsichtsrat soll Ausschüsse bilden, insbesondere soll er einen Prüfungsausschuss einrichten, der sich – soweit kein anderer Ausschuss damit betraut ist – unter anderem mit Angelegenheiten der Rechnungslegung und des Risikomanagements, der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und der Erteilung des Prüfungsauftrags an die Abschlussprüfer sowie der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung befasst.
- Die Anzahl ehemaliger Vorstandsmitglieder im Aufsichtsrat soll begrenzt sein und Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern der Gesellschaft ausüben.
- Die Gesellschaft wird alle Aktionäre bei Informationen unter gleichen Voraussetzungen gleich behandeln. Die Gesellschaft soll den Aktionären sämtliche wesentlichen neuen Tatsachen, die Finanzanalysten und vergleichbaren Adressaten mitgeteilt worden sind, unverzüglich zur Verfügung stellen.
- Transparenz gegenüber den Aktionären soll gewährleistet sein; dazu gehört auch die Veröffentlichung der Termine der wesentlichen wiederkehrenden Veröffentlichungen (u.a. Geschäftsbericht, Zwischenfinanzberichte) und die Publikation der Termine der Hauptversammlung sowie von Bilanzpresse- und Analystenkonferenzen in einem "Finanzkalender" mit ausreichendem Zeitvorlauf auf der Internetseite der Gesellschaft.

- Im Konzernabschluss sollen Beziehungen zu Aktionären erläutert werden, die im Sinn der anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften als nahe stehende Personen zu qualifizieren sind.
- Eine Unabhängigkeitserklärung hinsichtlich geschäftlicher, finanzieller, persönlicher oder anderer Beziehungen zwischen dem Abschlussprüfer und der Gesellschaft soll vor der Beauftragung der Abschlussprüfer eingeholt werden. Der Aufsichtsrat soll mit dem Abschlussprüfer vereinbaren, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unverzüglich unterrichtet wird, soweit diese nicht unverzüglich beseitigt werden.

Es gibt zwar keine rechtliche Verpflichtung zur Einhaltung dieser Standards und der DCGK hat keine Gesetzeskraft, börsennotierte Gesellschaften sind jedoch gemäß § 161 AktG verpflichtet, eine jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des DCGK abzugeben. Aus diesem Grund müssen der Vorstand und der Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft jedes Jahr entweder erklären,

(i) dass die Gesellschaft den Empfehlungen des DCGK nachkommt und nachkommen wird, oder alternativ

(ii) welchen Empfehlungen die Gesellschaft nicht nachgekommen ist und / oder nicht nachkommen wird und aus welchen Gründen (das sog. *comply or explain*-System).

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft beschließen und geben ihre Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG im Februar oder März jeden Geschäftsjahres ab.

Am 24. Februar 2015 gaben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft die folgende Entsprechenserklärung ab:

"Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 27. Februar 2014 wurde den Empfehlungen der 'Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex' in der Fassung vom 13. Mai 2013 und in der hinsichtlich der Empfehlungen wortgleichen Fassung vom 24. Juni 2014 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 24. Juni 2014 in diesem Umfang auch in Zukunft zu entsprechen.

#### Selbstbehalt bei Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat, Ziffer 3.8

Bei der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wurde kein Selbstbehalt vereinbart. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben.

#### Änderung der Erfolgsziele für variable Vergütungsteile, Ziffer 4.2.3

Das kurzfristige variable Vergütungselement für den Vorstand bemisst sich primär anhand der erzielten Funds From Operations ("FFO"). Für den Fall, dass Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO für ein Geschäftsjahr beigetragen haben, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO unterjährig entsprechend an. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird. Akquisitionen wirken sich auf die Vorstandsvergütung nur über die mehrjährige Bemessungsgrundlage der variablen Vergütungsbestandteile aus, wodurch ein Gleichklang der Interessen des Vorstands mit denen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre erreicht wird. Umgekehrt wird das Erfolgsziel FFO auch an Verkäufe entsprechend angepasst.

#### Festlegung des angestrebten Versorgungsniveaus, Ziffer 4.2.3

Der Aufsichtsrat hat das angestrebte Versorgungsniveau für Versorgungszusagen an Mitglieder des Vorstands nicht festgelegt, weil sich die Gesellschaft aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge für Vorstandsmitglieder für ein beitragsorientiertes Vergütungsmodell entschieden hat. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass im Gegensatz zu einem

leistungsorientierten Vergütungsmodell ein beitragsorientiertes Modell im besten Interesse der Gesellschaft ist, da definierte Beiträge keine unvorhersehbaren zukünftigen Verbindlichkeiten begründen.

Erörterung der Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte durch den Aufsichtsrat oder seinen Prüfungsausschuss mit dem Vorstand vor der Veröffentlichung, Ziffer 7.1.2

Die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte werden dem Aufsichtsrat vor ihrer Veröffentlichung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden die Finanzberichte zeitnah nach deren Veröffentlichung ausführlich mit dem Aufsichtsrat erörtert. Für den Fall, dass sich wesentliche Abweichungen von dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget oder Geschäftsplan ergeben, wird dem Aufsichtsrat die Möglichkeit eingeräumt, die Zahlen vor ihrer Veröffentlichung mit dem Vorstand zu erörtern. Vorstand und Aufsichtsrat erachten dieses Vorgehen als angemessen und ausreichend."

Zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage entspricht die Gesellschaft den Empfehlungen des DCGK in dem vom Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft in der Entsprechungserklärung vom 24. Februar 2015 erklärten Umfang. Vorstand und Aufsichtsrat werden eine aktualisierte formale Entsprechungserklärung im Hinblick auf die Fassung des DCGK, die im Mai 2015 verabschiedet wurde, voraussichtlich im ersten Quartal des Jahres 2016 abgeben. Die Gesellschaft erwartet, den Großteil der neuen in dem im Mai 2015 neu verabschiedeten DCGK enthaltenen Empfehlungen zu befolgen.

## **BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND – REIT- AKTIENGESELLSCHAFT**

Dieser Abschnitt enthält eine kurze Zusammenfassung wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Aktien und Bezugsrechten einer REIT-Aktiengesellschaft bedeutsam sind oder werden können ("REIT-Aktien" oder "REIT-Bezugsrechte"). Es handelt sich bei der nachfolgenden Zusammenfassung nicht um eine umfassende oder abschließende Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für die Aktionäre relevant sein können. Dieser Abschnitt befasst sich insbesondere nicht mit den für Unternehmen im Finanz- oder Versicherungsbereich oder für Pensionsfonds geltenden Sonderregeln. Die Zusammenfassung erfolgt aufgrund des zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage geltenden nationalen deutschen Steuerrechts sowie der Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen ("DBA"), die derzeit zwischen der Bundesrepublik Deutschland und anderen Staaten abgeschlossen sind. In beiden Bereichen kann sich die Rechtslage ändern, unter Umständen auch mit rückwirkender Wirkung.

Vor dem Hintergrund, dass die Vorschriften des REITG verhältnismäßig neu sind und bisher nur wenige REIT-Aktiengesellschaften existieren, bestehen nur sehr vereinzelt Präzedenzfälle, die für die Auslegung der gesetzlichen Bestimmungen dienen könnten. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Behörden und Gerichte bei etwaigen Zweifelsfragen eine von der Auffassung der Gesellschaft abweichende Auslegung vornehmen.

Sollte die Gesellschaft den steuerbegünstigten Status einer REIT-Aktiengesellschaft verlieren, würden sowohl für die Besteuerung der Gesellschaft als auch der Aktionäre die allgemeinen steuerlichen Grundsätze gelten. Darüber hinaus kann dadurch eine erhebliche Steuerbelastung bei der Gesellschaft und/oder den Aktionären ausgelöst werden.

An einem Aktienerwerb Interessierte sollten ihren Steuerberater zu den steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Bezugs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung oder Vererbung von Aktien und Bezugsrechten, insbesondere REIT-Aktien und REIT-Bezugsrechten sowie den steuerlichen Auswirkungen eines möglichen Verlusts des steuerbegünstigten Status der Gesellschaft konsultieren. Gleiches gilt im Hinblick auf die geltenden Vorschriften für die Rückerstattung von zunächst einbehaltener Kapitalertragsteuer. Nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung können in ausreichender Weise die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Aktionärs angemessen berücksichtigt werden.

### **Besteuerung der Gesellschaft**

Eine REIT-Aktiengesellschaft, die den Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 REITG entspricht, im Inland grundsätzlich unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig ist und nicht im Sinne eines DBA als in einem anderen Vertragsstaat ansässig gilt, ist von der Körperschaftsteuer befreit. Eine REIT-Aktiengesellschaft, die die Voraussetzungen der §§ 8 bis 15 REITG erfüllt, ist auch von der Gewerbesteuer befreit.

Die Steuerbefreiung der REIT-Aktiengesellschaften führt nicht zu einer Befreiung auf der Ebene von Tochtergesellschaften, insbesondere von gewerblichen oder gewerblich geprägten Tochterimmobilienpersonengesellschaften oder Kapitalgesellschaften. Auf Ebene einer Tochterpersonengesellschaft festgestellte Einkünfte werden aufgrund der steuerlichen Transparenz von Personengesellschaften deren Gesellschaftern zugerechnet. Infolge der Zurechnung kommt es letztendlich zu einer Körperschaftsteuerbefreiung für die Einkünfte aus Tochterpersonengesellschaften auf Ebene der REIT-Aktiengesellschaft. Im Hinblick auf die Gewerbesteuer kann die Tochterpersonengesellschaft ein eigenständiges Steuersubjekt für die Zwecke der Gewerbesteuer sein, so dass auf Grund einer gewerblichen Prägung oder originär gewerblicher Tätigkeit eine Gewerbesteuerpflicht der Tochterpersonengesellschaft bestehen kann.

REIT-Aktiengesellschaften unterliegen allerdings unter anderem der Grunderwerb- und der Grundsteuer sowie der Umsatzsteuer. Insoweit sieht das REITG keine Befreiungen vor und die jeweiligen gesetzlichen Regeln sind ohne Einschränkungen auch auf REIT-Aktiengesellschaften anzuwenden.

### ***Qualifikation einer REIT-Aktiengesellschaft***

Eine REIT-Aktiengesellschaft ist eine Aktiengesellschaft, deren Unternehmensgegenstand auf sog. immobiliennahe Tätigkeiten im Sinne des § 1 REITG beschränkt ist. Im Wesentlichen dürfen REIT-Aktiengesellschaften Eigentum und dingliche Nutzungsrechte an den nachfolgend genannten Vermögensgegenständen erwerben, halten, verwalten und veräußern:

- inländische Immobilien mit Ausnahme von Bestandsmietwohnimmobilien,
- ausländisches unbewegliches Vermögen, soweit dies im Belegenheitsstaat im Eigentum einer REIT-Körperschaft, -Personenvereinigung oder -Vermögensmasse oder einer einem REIT vergleichbaren Körperschaft stehen darf, und
- andere Vermögensgegenstände, die zur Bewirtschaftung von unbeweglichem Vermögen erforderlich sind, sowie Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Forderungen und Verbindlichkeiten, die aus der Nutzung oder der Veräußerung des unbeweglichen Vermögens stammen, oder zum Zwecke der Wertsicherung, Bewirtschaftung oder Bestandsveränderung dieser Vermögensgegenstände bereitgehalten, eingegangen oder begründet werden.

Des Weiteren dürfen von REIT-Aktiengesellschaften unter bestimmten Voraussetzungen Anteile an Immobilienpersonengesellschaften, Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, Anteile an Auslandsobjektgesellschaften sowie Anteile an Komplementärkapitalgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften ohne vermögensmäßige Beteiligung an der Immobilienpersonengesellschaft erworben, gehalten, verwaltet und veräußert werden.

Für die Qualifikation als REIT-Aktiengesellschaft bedarf es insbesondere der folgenden Voraussetzungen:

#### Rechtliche Voraussetzungen

Die REIT-Aktiengesellschaft muss ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung im Inland haben. Ihr Grundkapital muss mindestens einen Nennbetrag von EUR 15 Millionen aufweisen. Die REIT-Aktiengesellschaft muss an einem organisierten Markt in einem EU-Mitgliedstaat oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sein. Ferner müssen sich mindestens 15% der Aktien einer REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz befinden. Für den Zeitpunkt der Börsenzulassung gilt eine Streubesitzquote von mindestens 25%. Streubesitz bilden Aktien derjenigen Aktionäre, die jeweils weniger als 3% der Stimmrechte der Aktiengesellschaft zustehen. Zudem darf kein Anleger direkt 10% oder mehr der REIT-Aktien halten. Die Streubesitzquote der Aktionäre einer REIT-Aktiengesellschaft muss jährlich zum 31. Dezember gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt werden.

#### Vermögens- und Ertragsanforderungen

Die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft wird nur gewährt, wenn die im REITG vorgesehenen Voraussetzungen hinsichtlich der Zusammensetzung des Vermögens und der gesamten Umsatzerlöse (zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen) erfüllt sind. Es ist aufgrund des Konzernabschlusses nach IFRS zu ermitteln, ob diese Anforderungen erfüllt sind. In der Regel wird eine REIT-Aktiengesellschaft einen Konzernabschluss aufstellen müssen. Sollte dies ausnahmsweise nicht der Fall sein, ist zwingend ein Einzelabschluss nach IFRS zu erstellen.

Die folgenden Voraussetzungen sind im Hinblick auf die Zusammensetzung des Vermögens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres zu erfüllen:

- Bezogen auf die Summe der Aktiva müssen nach Abzug der Ausschüttungsverpflichtungen (vgl. dazu unten die Ausführungen im Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft – Besteuerung der Gesellschaft – Qualifikation einer REIT-Aktiengesellschaft – Ausschüttungen an die Aktionäre*" des Prospekts) und der im Geschäftsjahr oder dem Vorjahr gebildeten Rücklagen aus Veräußerungsgewinnen mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen gehören und
- das Vermögen von in den Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft einzubeziehenden REIT-Dienstleistungsgesellschaften darf höchstens 20% der ausgewiesenen Aktiva ausmachen.

Darüber hinaus müssen mindestens 75% der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres aus der Vermietung, dem Leasing, der Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen. Des Weiteren darf die Summe der Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen eines Geschäftsjahres von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzernabschluss der REIT-Aktiengesellschaft einzubeziehen sind, höchstens 20% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen ausmachen.

#### Ausschüttungen an die Aktionäre

Neben der Erfüllung der Anforderungen an die Vermögens- und Ertragsstruktur ist eine weitere Voraussetzung für die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft, dass sie in bestimmtem Maße Ausschüttungen an ihre Aktionäre vornimmt.

Die REIT-Aktiengesellschaft ist verpflichtet, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres mindestens 90% ihres handelsrechtlichen Jahresüberschusses im Sinne des § 275 HGB, gemindert um die Dotierung der Rücklagen aus Veräußerungsgewinnen sowie einen Verlustvortrag des Vorjahres und erhöht um die Auflösung der Rücklagen auf Veräußerungsgewinnen, auszuschütten. Bei der Ermittlung des Jahresüberschusses sind planmäßige Abschreibungen nur in gleich bleibenden Jahresraten zulässig. Gewinne aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen können bis zur Hälfte in eine Rücklage eingestellt werden. Diese Rücklage ist bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen, soweit sie bis dahin nicht von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von angeschafftem oder hergestelltem unbeweglichem Vermögen abgezogen worden ist.

#### Sonstige Anforderungen

Eine REIT-Aktiengesellschaft darf keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben. Ein solcher Handel ist anzunehmen, wenn die REIT-Aktiengesellschaft (gegebenenfalls samt der in den Konzernabschluss einzubeziehenden Tochterunternehmen) innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre Erlöse aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erzielt hat, die mehr als 50% des Wertes des durchschnittlichen Bestandes an unbeweglichem Vermögen innerhalb desselben Zeitraums ausmachen.

Die Höhe des im Einzel- bzw. Konzernabschluss ausgewiesenen Eigenkapitals einer REIT-Aktiengesellschaft darf zum Ende eines jeden Geschäftsjahres 45% des in ihrem Abschluss angesetzten Betrags ihres unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten.

Eine REIT-Aktiengesellschaft darf sich an sog. REIT-Dienstleistungsgesellschaften beteiligen. REIT-Dienstleistungsgesellschaften sind Kapitalgesellschaften, deren sämtliche Anteile von einer REIT-Aktiengesellschaft gehalten werden und deren Unternehmensgegenstand darauf beschränkt ist, entgeltliche immobiliennahe Nebentätigkeiten im Auftrag der REIT-Aktiengesellschaft für Dritte zu erbringen. Eine REIT-Aktiengesellschaft unterliegt allerdings sowohl hinsichtlich des Werts der Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften als auch der Summe der Umsatzerlöse von REIT-Dienstleistungsgesellschaften bestimmten Grenzen.

Eine REIT-Aktiengesellschaft darf Anteile an Immobilienpersonengesellschaften erwerben, halten, verwalten und veräußern. Es besteht hierbei keine Mindestbeteiligungshöhe. Zudem ist eine mittelbare Beteiligung an einer Immobilienpersonengesellschaft über eine unmittelbare Beteiligung möglich. Die Immobilienpersonengesellschaft darf Vermögen wie eine REIT-Aktiengesellschaft halten, mit Ausnahme von Beteiligungen an Auslandsobjektgesellschaften und REIT-Dienstleistungsgesellschaften.

### ***Beginn und Ende der Steuerbefreiung***

Die Steuerbefreiung tritt zu Beginn des Wirtschaftsjahres ein, in dem die REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister als REIT eingetragen wird. Die Gesellschaft ist derzeit als REIT-Aktiengesellschaft in das Handelsregister eingetragen.

Die Steuerbefreiung einer REIT-Aktiengesellschaft endet insbesondere, wenn:

- sie die Börsenzulassung verliert;
- sie Handel mit unbeweglichem Vermögen betreibt;
- sich während drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren weniger als 15% der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft im Streubesitz befinden oder wenn während drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren ein Anleger 10% oder mehr der Aktien der REIT-Aktiengesellschaft hält;
- die Mindesteigenkapitalanforderungen in drei aufeinander folgenden Wirtschaftsjahren nicht erfüllt sind;
- unter bestimmten Voraussetzungen die Vermögens- oder Ertragsanforderungen sowie die Mindestausschüttung von 90% nicht erfüllt werden; oder
- die Voraussetzungen einer REIT-Aktiengesellschaft nicht oder nicht mehr vorliegen.

Nach dem Verlust der Steuerbefreiung kann eine weitere bzw. neue Steuerbefreiung als REIT-Aktiengesellschaft erst nach Ablauf von mindestens vier Jahren wieder aufleben oder beginnen.

### ***Sanktionszahlungen***

Verstößt eine REIT-Aktiengesellschaft gegen bestimmte Anforderungen des REITG, setzt die zuständige Finanzbehörde Sanktionszahlungen gegen die REIT-Aktiengesellschaft fest. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die REIT-Aktiengesellschaft in einem Wirtschaftsjahr nicht die geforderte Vermögens- oder Ertragszusammensetzung (vgl. oben Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft – Besteuerung der Gesellschaft – Qualifikation einer REIT-Aktiengesellschaft – Vermögens- und Ertragsanforderungen*" des Prospekts) einhält. Die Höhe der Sanktionszahlungen richtet sich nach dem Umfang, in dem die geforderten Mindestschwellen unterschritten worden sind sowie danach, ob und wie oft bereits in früheren Wirtschaftsjahren die betreffenden Anforderungen nicht eingehalten wurden.

Die Sanktionszahlung beträgt bei Nichteinhalten der geforderten Vermögenszusammensetzung mindestens 1% und höchstens 3% des Betrags, um den der Anteil des unbeweglichen Vermögens am Gesamtvermögen zum Ende des betreffenden Wirtschaftsjahres die geforderte 75%-Schwelle unterschreitet.

Bei Nichteinhalten der geforderten Ertragszusammensetzung beträgt die Sanktionszahlung mindestens 10% und höchstens 20% des Betrages, um den die Bruttoerträge aus Vermietung und Verpachtung oder der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen hinter der Mindestschwelle von 75% zurückbleiben.

Sanktionszahlungen werden zudem festgesetzt, wenn bis zum Ende des auf die Entstehung des Jahresüberschusses folgenden Wirtschaftsjahres weniger als 90% des Jahresüberschusses (gemindert um

einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und abzüglich Zuführungen und zuzüglich Auflösungen einer etwaigen Rücklage für bestimmte Veräußerungsgewinne) an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Die Sanktionszahlung beträgt in diesem Fall mindestens 20% und höchstens 30% des Betrags, um den die tatsächliche Ausschüttung hinter der geforderten 90%-Quote zurückbleibt. Des Weiteren werden Sanktionszahlungen festgesetzt, wenn die REIT-Aktiengesellschaft oder eine ihr nachgeordnete Immobilienpersonengesellschaft entgeltliche Nebentätigkeiten für Dritte erbringt. Die Sanktionszahlung beträgt in diesem Fall mindestens 20% und höchstens 30% der durch die entgeltliche Nebentätigkeit erzielten Einnahmen. Eine kumulative Festsetzung der Zahlungen ist möglich.

## **Besteuerung der Aktionäre**

Bei der Besteuerung der Aktionäre ist zu unterscheiden zwischen der Besteuerung im Zusammenhang mit dem Halten der Aktien (Besteuerung von Dividenden), der Veräußerung von Aktien oder Bezugsrechten (Besteuerung von Veräußerungsgewinnen) und der unentgeltlichen Übertragung von Aktien oder Bezugsrechten (Erbchaft- und Schenkungsteuer).

Im Vergleich zu den allgemeinen Besteuerungsgrundsätzen resultieren aus der Anwendung des REITG auf die Gesellschaft einige Besonderheiten für die Besteuerung der Aktionäre.

Die folgenden Abschnitte basieren auf den derzeit geltenden deutschen Steuergesetzen, die auf REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechte, die im Besteuerungszeitraum 2015 erworben wurden, anwendbar sind.

### ***Besteuerung von Dividenden***

#### **Kapitalertragsteuer**

Die Gesellschaft hat grundsätzlich für Rechnung der Aktionäre unter anderem von den von ihr ausgeschütteten Dividenden eine Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) in Höhe von 25% und einen auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% (insgesamt 26,375%, gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer) einzubehalten und abzuführen. Folglich übernimmt die Gesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende. Im Hinblick auf die gegebenenfalls anfallende Kirchensteuer ist seit dem 1. Januar 2015 ein automatisierter Datenaustausch vorgesehen, so dass die Kirchensteuer, sofern sie für den Aktionär anfällt, automatisch einbehalten wird, wenn nicht der Steuerpflichtige beim Bundeszentralamt für Steuern einen Sperrvermerk für den Austausch seiner Besteuerungsmerkmale bis zum 30. Juni des jeweils aktuellen Kalenderjahres der Regelabfrage beantragt hat.

Die Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich unabhängig davon einbehalten, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Ebene des Aktionärs von der Steuer befreit ist und ob es sich um einen im Inland oder im Ausland ansässigen Aktionär handelt.

Dividenden, die aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft geleistet werden, sind unter bestimmten Voraussetzungen nicht steuerpflichtig und unterliegen nicht dem Abzug von Kapitalertragsteuer. Sie führen, wenn sie die Anschaffungskosten des Aktionärs übersteigen, zu negativen Anschaffungskosten, die bei Veräußerung der Aktien zu einem höheren Veräußerungsgewinn führen können. Etwas anderes gilt, wenn der Aktionär (natürliche Person) oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs sein Rechtsvorgänger bzw., wenn die Aktien mehrmals nacheinander unentgeltlich übertragen worden sind, einer seiner Rechtsvorgänger, zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangegangenen fünf Jahre zu mindestens 1% unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. In diesem Fall gilt die Zahlung der Dividende aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft als Veräußerung der Aktien und unterliegt als Veräußerungsgewinn der Besteuerung, wenn und soweit die Dividende aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft die Anschaffungskosten der Aktien überschreitet.



Sofern die Aktien entweder zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen und dieser zur Sammelverwahrung in Deutschland anvertraut worden sind, bei denen eine Sonderverwahrung gemäß § 2 Satz 1 Depotgesetz (Streifbandverwahrung) erfolgt oder bei denen die Erträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine ausgezahlt oder gutgeschrieben werden, wird die Kapitalertragsteuer nicht durch die ausschüttende Gesellschaft einbehalten. Stattdessen wird die Kapitalertragsteuer in diesen Fällen durch das inländische Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (bzw. die inländische Zweigstelle des betreffenden ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts) oder das inländische Wertpapierhandelsunternehmen oder die inländische Wertpapierhandelsbank einbehalten, welches bzw. welche die Anteile verwahrt oder verwaltet und die Kapitalerträge auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt, oder die Wertpapiersammelbank, der die Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, wenn sie die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt. In diesen Fällen wird die Gesellschaft von ihrer Verpflichtung zum Einbehalt und der Abführung von Kapitalertragsteuer auf die Dividenden befreit. Die Gesellschaft übernimmt insoweit nicht die Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Diese Verpflichtung geht auf die die Dividenden auszahlende Stelle, d.h. die inländische Zahlstelle über.

### Im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Aktionäre

#### *Natürliche Personen, die REIT-Aktien im Privatvermögen halten*

Bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die REIT-Aktien im Privatvermögen halten, unterliegen die Dividenden grundsätzlich einer im Wege des Kapitalertragsteuereinhalts erhobenen pauschalen Abgeltungsteuer von 25% zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5% hierauf, insgesamt somit 26,375%. Zudem fällt ggf. Kirchensteuer an. Im Hinblick auf die gegebenenfalls anfallende Kirchensteuer ist seit dem 1. Januar 2015 ein automatisierter Datenaustausch vorgesehen, so dass die Kirchensteuer, sofern sie für den Aktionär anfällt, automatisch einbehalten wird, wenn nicht der Steuerpflichtige beim Bundeszentralamt für Steuern einen Sperrvermerk für den Austausch seiner Besteuerungsmerkmale bis zum 30. Juni des jeweils aktuellen Kalenderjahres der Regelabfrage beantragt hat. Mit dem Einbehalt der Kapitalertragsteuer sind die Einkommensteuer und der Solidaritätszuschlag auf die Kapitaleinkünfte grundsätzlich abgegolten, d.h. diese Einkunftsbestandteile müssen – vorbehaltlich etwaiger Erklärungsspflichten für die Kirchensteuer – nicht mehr in der persönlichen Steuererklärung des Aktionärs angegeben werden.

Natürlichen Personen, die REIT-Aktien im Privatvermögen halten, steht für ihre Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von derzeit EUR 801 (EUR 1.602 für zusammen veranlagte Ehegatten) pro Kalenderjahr zu. Die Dividenden und andere Einkünfte aus Kapitalvermögen sind nur steuerpflichtig, soweit sie diesen Sparer-Pauschbetrag übersteigen. Im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs ist ein Antrag des Aktionärs auf Abzug des Sparer-Pauschbetrags erforderlich. Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten im Zusammenhang mit den Einkünften aus Kapitalvermögen ist nicht möglich.

Unter bestimmten Voraussetzungen, etwa dann, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer einschließlich Zuschlagsteuern führt, können die Dividendenzahlungen mit dem individuellen progressiven Einkommensteuersatz des Aktionärs (zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer) besteuert werden (sog. Günstigerprüfung). Die Dividenden der Gesellschaft sind in diesem Fall grundsätzlich voll steuerpflichtig. Die von der REIT-Aktiengesellschaft einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375% (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird in diesem Fall auf die jeweilige Einkommensteuerschuld des Aktionärs angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

Darüber hinaus findet die Abgeltungsteuer auf Antrag für Dividenden keine Anwendung, die der Aktionär aus einer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft von mindestens 25% oder aus einer mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung von mindestens 1% bei gleichzeitiger beruflicher Tätigkeit für diese erzielt; für die Geltungsdauer dieses Antrags sind weitere Einzelheiten zu beachten. In diesem Fall ist die Dividende in vollem Umfang steuerpflichtig.

Soweit in diesen Fällen, in denen die Abgeltungsteuer keine Anwendung findet, die Dividenden der Gesellschaft aus sog. vorbelasteten Gewinnen stammen, sind die Dividenden grundsätzlich nur zu 60% steuerpflichtig (Teileinkünfteverfahren) und unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz des Aktionärs (zuzüglich Solidaritätszuschlag) sowie gegebenenfalls der Kirchensteuer. Als vorbelastet gelten dabei unter anderem Gewinne der REIT-Aktiengesellschaft, die mit mindestens 15% deutscher Körperschaftsteuer oder einer vergleichbaren ausländischen Steuer für den jeweiligen Veranlagungszeitraum belastet sind, wobei für die Ermittlung der Belastung dieser Gewinne und die zeitliche Nähe zur Ausschüttung als Dividende weitere Einschränkungen gelten. Werden Dividendenzahlungen mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Aktionärs (zzgl. Solidaritätszuschlag) sowie gegebenenfalls mit Kirchensteuer besteuert, ist es in einigen Fällen unter bestimmten Voraussetzungen möglich, statt des Sparer-Pauschbetrags die tatsächlichen Werbungskosten zum Abzug zu bringen, wobei ein vollständiger Abzug insoweit möglich ist, wie die Dividendenzahlungen in voller Höhe besteuert werden. Stammen die Dividendenzahlungen aus vorbelasteten Gewinnen und werden daher grundsätzlich nur zu 60% besteuert, können auch die Werbungskosten nur zu 60% abgezogen werden.

#### *REIT-Aktien werden im Betriebsvermögen gehalten*

Bei REIT-Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Aktionärs zuzuordnen sind, richtet sich die Besteuerung danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist. Die von der Gesellschaft (oder gegebenenfalls von der inländischen Zahlstelle) einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer in Höhe von 26,375% (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet. Der besondere Steuersatz der Abgeltungsteuer findet im Veranlagungsverfahren keine Anwendung.

#### *(i) Körperschaften*

Ist der Aktionär eine im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, so unterliegen die Dividenden in voller Höhe der Körperschaftsteuer von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5% hierauf, insgesamt somit einer Steuerbelastung von 15,825%. Die Dividenden unterliegen ferner in voller Höhe der Gewerbesteuer.

Die bei im Inland ansässigen Körperschaften ansonsten einschlägige wirtschaftliche 95%-ige Befreiung von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag, nach der 5% der Gewinne pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten, findet bei REIT-Aktien grundsätzlich keine Anwendung. Soweit die Dividenden der Gesellschaft aus Teilen des vorbelasteten Gewinns stammen, sind die Dividenden zu 95% von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, 5% der Gewinne gelten pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen der Körperschaftsteuer. Als vorbelastet gelten dabei unter anderem Gewinne der REIT-Aktiengesellschaft, die mit mindestens 15% deutscher Körperschaftsteuer oder einer vergleichbaren ausländischen Steuer für den jeweiligen Veranlagungszeitraum belastet sind, wobei für die Ermittlung der Belastung dieser Gewinne und die zeitliche Nähe zur Ausschüttung als Dividende weitere Einschränkungen gelten. Die entsprechende Befreiung von der Gewerbesteuer für sog. Schachteldividenden ist nicht anwendbar, da der Aktionär nach dem REITG höchstens Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Die Dividenden unterliegen deshalb auch insoweit in voller Höhe der Gewerbesteuer.

#### *(ii) Einzelunternehmer*

Hält ein Einzelunternehmer die REIT-Aktien in seinem Betriebsvermögen, unterliegen die Dividenden in voller Höhe der progressiven Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf (insgesamt derzeit bis zu 47,475%) und zusätzlich gegebenenfalls der Kirchensteuer. Das Teileinkünfteverfahren gilt grundsätzlich nicht für REIT-Aktien. Soweit die Dividenden der Gesellschaft aus Teilen des vorbelasteten Gewinns stammen, unterliegen die Dividenden bei dem Aktionär nur in Höhe von 60% der Einkommensteuer zum persönlichen Einkommensteuersatz und dem Solidaritätszuschlag (Teileinkünfteverfahren). Entsprechend sind Betriebsausgaben, die mit diesen Dividendenteilen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, dann

lediglich zu 60% abzugsfähig. Als vorbelastet gelten dabei unter anderem Gewinne der REIT-Aktiengesellschaft, die mit mindestens 15% deutscher Körperschaftsteuer oder einer vergleichbaren ausländischen Steuer für den jeweiligen Veranlagungszeitraum belastet sind, wobei für die Ermittlung der Belastung dieser Gewinne und die zeitliche Nähe zur Ausschüttung als Dividende weitere Einschränkungen gelten. Gehören die REIT-Aktien zu einer in Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Aktionärs, unterliegen die Dividendeneinkünfte (nach Abzug der Betriebsausgaben) in voller Höhe der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar. Die entsprechende Befreiung von der Gewerbesteuer für sog. Schachteldividenden ist wiederum nicht anwendbar, da der Aktionär nach dem REITG höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Die Dividenden unterliegen somit in voller Höhe der Gewerbesteuer.

### *(iii) Personengesellschaft*

Ist der Aktionär eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag nur auf der Ebene der jeweiligen Gesellschafter erhoben (steuerliche Transparenz der Personengesellschaft). Hierfür gelten die vorstehend dargestellten Bestimmungen entsprechend. Sind die REIT-Aktien einer inländischen Betriebsstätte der Personengesellschaft zuzuordnen, unterliegen Dividenden auf Ebene der Personengesellschaft zusätzlich grundsätzlich der Gewerbesteuer unabhängig davon, ob an der Personengesellschaft natürliche Personen oder Körperschaften beteiligt sind. Die entsprechende Befreiung von der Gewerbesteuer für sog. Schachteldividenden ist nicht anwendbar, da der Aktionär höchstens die Rechte aus einer Beteiligung von weniger als 10% ableiten kann. Die auf der Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer wird bei natürlichen Personen als Gesellschaftern mit ihrem Anteil grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer angerechnet.

### *Im Inland beschränkt steuerpflichtige Aktionäre*

In Deutschland beschränkt steuerpflichtige Aktionäre (natürliche Personen und Körperschaften), die ihre REIT-Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder einer festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, unterliegen mit ihren Dividendeneinkünften der deutschen Besteuerung. In diesem Fall gelten für die Besteuerung die für im Inland ansässige Aktionäre, die ihre REIT-Aktien in einem Betriebsvermögen halten, dargestellten Steuerfolgen grundsätzlich entsprechend. Für ausländische Aktionäre, die in Deutschland beschränkt steuerpflichtig sind und ihre REIT-Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen halten, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, ist eine etwaige deutsche Steuerschuld grundsätzlich mit Einbehaltung der Kapitalertragsteuer abgegolten.

Für Ausschüttungen an im Ausland ansässige Aktionäre wird der Kapitalertragsteuersatz gegebenenfalls ermäßigt, wenn Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, welches eine entsprechende Ermäßigung vorsieht und wenn der Aktionär seine REIT-Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist. Dies gilt jedoch nur, soweit das betreffende Doppelbesteuerungsabkommen die Ermäßigung nicht daran knüpft, dass der Aktionär eine Beteiligung von mindestens 10% an der REIT-Aktiengesellschaft hält, da dies ein Verstoß gegen die für REIT-Aktiengesellschaften vorgesehene gesetzliche Höchstbeteiligung wäre. Aus dem gleichen Grund ist auch eine gegebenenfalls weitergehende Reduzierung nach Maßgabe der Mutter-Tochter-Richtlinie (EU-Richtlinie 90/435/EEC vom 23. Juli 1990) bzw. ihrer nationalen Umsetzung nicht möglich, da deren Anwendung eine Mindestbeteiligung von 10% voraussetzen würde. Eine Kapitalertragsteuerermäßigung wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlags und der unter der Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (häufig 15%) auf Antrag durch das Bundeszentralamt für Steuern, Hauptdienstsz Bonn-Beuel, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, erstattet wird.

Ohne Rücksicht darauf, ob ein Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden ist, können auf Antrag auf Dividenden, die an bestimmte beschränkt körperschaftsteuerpflichtige Aktionäre ausgezahlt werden, zwei Fünftel der einbehaltenen Kapitalertragsteuer erstattet werden. Diese Erstattung wird nur unter bestimmten Bedingungen gewährt, insbesondere der Erfüllung bestimmter Substanz- und Aktivitätsanforderungen. Das Recht einer höheren Erstattung auf der Basis eines Doppelbesteuerungsabkommens bleibt davon unberührt.

### ***Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten***

#### *Kapitalertragsteuer*

Auf Gewinne aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten wird grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag hierauf (insgesamt 26,375%, gegebenenfalls zzgl. Kirchensteuer) einbehalten, wenn die REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechte in einem Depot eines deutschen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts (bzw. einer inländischen Zweigstelle eines ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts), eines inländischen Wertpapierhandelsunternehmens oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank (inländische Zahlstelle) verwahrt oder verwaltet werden oder durch eine inländische Zahlstelle die Veräußerung durchgeführt und der Veräußerungsgewinn ausgezahlt oder gutgeschrieben wird. In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer nicht von der Gesellschaft, sondern von der inländischen Zahlstelle einbehalten. In diesem Fall ist mit dem Steuerabzug die Einkommensteuer auf Kapitaleinkünfte grundsätzlich abgegolten.

Obwohl diese Vorschrift im Allgemeinen unabhängig davon zur Anwendung kommt, ob der Aktionär in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist, wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der Aktionär nicht in Deutschland steuerpflichtig ist und die Veräußerungsgewinne nicht der deutschen Steuerpflicht unterfallen. Die Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer entspricht grundsätzlich der Differenz zwischen dem Verkaufserlös (abzüglich der direkt mit dem Aktienverkauf verbundenen Kosten) und den Ankaufskosten. Überträgt der Aktionär die Aktien auf ein anderes Depot, hat die abgebende inländische auszahlende Stelle der übernehmenden auszahlenden Stelle die Anschaffungsdaten mitzuteilen. Sind die Anschaffungsdaten nicht gemäß den gesetzlichen Anforderungen nachgewiesen, unterliegen 30% der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag hierauf (insgesamt 26,375%, gegebenenfalls zzgl. Kirchensteuer).

Werden die REIT-Aktien im Depot einer ausländischen Zahlstelle verwahrt und unterliegen Veräußerungsgewinne deshalb nicht dem Kapitalertragsteuerabzug, sind die daraus erzielten Veräußerungsgewinne im Veranlagungsverfahren zu erklären.

Die vorstehenden Grundsätze gelten auch für die Veräußerung von REIT-Bezugsrechten. Die Anschaffungskosten der Bezugsrechte werden bei einer Veräußerung grundsätzlich mit EUR 0 angesetzt und die Abgeltungsteuer wird auf Basis des Veräußerungserlöses ermittelt.

Auf die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien oder Bezugsrechten von in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften, deren Betriebsvermögen die Aktien zugeordnet sind, wird nach dem Wortlaut des Gesetzes unter bestimmten Umständen keine Kapitalertragsteuer einbehalten. Dasselbe gilt unter bestimmten Umständen für solche Aktien oder Bezugsrechte, die von natürlichen Personen oder Personengesellschaften als inländisches Betriebsvermögen gehalten werden.

#### *Im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Aktionäre*

##### *Natürliche Personen, die Anteile im Privatvermögen halten*

Gewinne aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, gehören in vollem Umfang zu den steuerpflichtigen Kapitalerträgen, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Die Einlösung, Rückzahlung, Abtretung oder verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft wird dabei grundsätzlich steuerlich einer Veräußerung gleichgestellt. Wird auf den Veräußerungsgewinn Kapitalertragsteuer einbehalten, ist mit dem Steuerabzug die Einkommensteuer auf die

Kapitalerträge, vorbehaltlich der nachstehenden Erläuterungen, grundsätzlich abgegolten, d.h. diese Einkunftsbestandteile müssen vorbehaltlich etwaiger Erklärungsspflichten für die Kirchensteuer nicht mehr in der persönlichen Steuererklärung des Aktionärs angegeben werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Veräußerungsgewinne mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Aktionärs zzgl. Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls mit Kirchensteuer besteuert werden (vgl. oben Abschnitt "*Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – REIT-Aktiengesellschaft – Besteuerung der Aktionäre – Besteuerung von Dividenden – Im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Aktionäre*" des Prospekts).

Dem Aktionär steht für seine Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von derzeit EUR 801 (EUR 1.602 für zusammen veranlagte Ehegatten) pro Kalenderjahr zu. Bemessungsgrundlage ist grundsätzlich der Veräußerungsgewinn. Ein Verlust aus der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, kann nur durch im gleichen Kalenderjahr aus privaten Veräußerungsgeschäften mit Aktien erzielte Gewinne ausgeglichen oder, wenn dies mangels entsprechender Gewinne nicht möglich ist, unter bestimmten Voraussetzungen mit positiven Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften mit Aktien der Folgejahre verrechnet werden. Veräußerungsverluste können nur mit anderen Kapitaleinkünften und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Veräußerungsverluste aus REIT-Aktien oder aus REIT-Bezugsrechten können allein in künftige Veranlagungszeiträume vorgetragen, nicht aber zurückgetragen werden; diese Beträge werden gesondert festgestellt.

Die Abgeltungsteuer findet auf Veräußerungsgewinne aus REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten keine Anwendung, wenn der Aktionär (natürliche Person) oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs sein Rechtsvorgänger bzw., wenn die Aktien mehrmals nacheinander unentgeltlich übertragen worden sind, einer seiner Rechtsvorgänger, zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangegangenen fünf Jahre zu mindestens 1% unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Die Pflicht einer inländischen Zahlstelle zum Einbehalt von Kapitalertragsteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) bleibt hiervon unberührt. Die Gewinne aus dem Verkauf der REIT-Aktien sind in diesem Fall vollumfänglich steuerpflichtig. Die Besteuerung erfolgt nach dem persönlichen progressiven Einkommensteuersatz (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) des Aktionärs.

#### *REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechte werden im Betriebsvermögen gehalten*

Bei REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten, die dem Betriebsvermögen eines Aktionärs zugeordnet sind, richtet sich die Besteuerung der erzielten Veräußerungsgewinne danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person oder eine Personengesellschaft ist:

##### *(i) Körperschaften*

Bei im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten grundsätzlich unabhängig von der Beteiligungshöhe und der Haltedauer in voller Höhe der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) sowie der Gewerbesteuer. Die bei im Inland ansässigen Körperschaften ansonsten einschlägige wirtschaftliche 95%-ige Befreiung von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag, nach der 5% der Gewinne pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten, findet bei REIT-Aktien grundsätzlich keine Anwendung.

Veräußerungsverluste und mit solchen Veräußerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen können nur durch im gleichen Kalenderjahr aus Veräußerungsgeschäften erzielte Gewinne aus REIT-Aktien oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen ausgeglichen oder, wenn dies mangels entsprechender Gewinne nicht möglich ist, unter bestimmten Voraussetzungen von positiven Einkünften aus Veräußerungsgeschäften mit REIT-Aktien des Vorjahres oder der Folgejahre abgezogen werden.

### *(ii) Einzelunternehmer*

Gehören REIT-Aktien oder entsprechende Bezugsrechte zum Betriebsvermögen eines in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Einzelunternehmers (natürliche Person), unterliegen die Veräußerungsgewinne in voller Höhe der progressiven Einkommensteuer des Aktionärs zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf (sowie gegebenenfalls der Kirchensteuer). Veräußerungsverluste und mit solchen Veräußerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen können nur durch im gleichen Kalenderjahr aus Veräußerungsgeschäften erzielte Gewinne aus REIT-Aktien oder Anteilen an anderen REIT-Körperschaften, -Personenvereinigungen oder -Vermögensmassen ausgeglichen oder, wenn dies mangels entsprechender Gewinne nicht möglich ist, unter bestimmten Voraussetzungen von positiven Einkünften aus Veräußerungsgeschäften mit REIT-Aktien des Vorjahres oder der Folgejahre abgezogen werden.

Sind die REIT-Aktien der inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes des Aktionärs zuzuordnen, so unterliegen die Veräußerungsgewinne zusätzlich in voller Höhe der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar. Das Teileinkünfteverfahren gilt nicht für REIT-Aktien.

Eine inländische Zahlstelle ist nach dem Wortlaut des Gesetzes unter bestimmten Umständen von ihrer Pflicht zur Einbehaltung von Kapitalertragsteuer auf den Veräußerungsgewinn befreit, wenn der Einzelunternehmer auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck gegenüber der inländischen Zahlstelle erklärt, dass die Aktien in einem inländischen Betriebsvermögen gehalten werden. Falls Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag einbehalten werden, haben diese bei im Betriebsvermögen gehaltenen Aktien oder Bezugsrechten keine abgeltende Wirkung; vielmehr werden sie nur auf die Einkommensteuerschuld und den Solidaritätszuschlag des Veräußernden angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen übersteigenden Betrags erstattet.

### *(iii) Personengesellschaft*

Ist eine Personengesellschaft REIT-Aktionärin, so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung richtet sich dabei danach, ob der jeweilige Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Die für Körperschaften bzw. natürliche Personen dargestellten Grundsätze finden grundsätzlich entsprechend Anwendung. Zusätzlich unterliegen Veräußerungsgewinne bei Zurechnung zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebes der Personengesellschaft der Gewerbesteuer auf der Ebene der Personengesellschaft. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten REIT-Aktien stehen, sollten auch für Zwecke der Gewerbesteuer berücksichtigt werden können. Wenn der Gesellschafter eine natürliche Person ist, wird die von der Personengesellschaft gezahlte, auf seinen Anteil entfallende Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalierten Verfahren auf seine persönliche Einkommensteuer angerechnet.

### *Im Inland beschränkt steuerpflichtige Aktionäre*

Werden die REIT-Aktien oder entsprechende Bezugsrechte von einer beschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person veräußert und (i) sind die REIT-Aktien oder entsprechenden Bezugsrechte einer in Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder einem Betriebsvermögen zugeordnet, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, oder (ii) war diese natürliche Person selbst oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ihr Rechtsvorgänger bzw., wenn die Aktien mehrmals nacheinander unentgeltlich übertragen worden sind, einer ihrer Rechtsvorgänger, zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangegangenen fünf Jahre zu mindestens 1% unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt, unterliegen die dabei erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland in voller Höhe der Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zudem unterliegen die Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung, wenn sie im Zusammenhang mit in Deutschland steuerpflichtigen Einkünften stehen.

Zusätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne der Gewerbesteuer, wenn die REIT-Aktien einer in Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der natürlichen Person zuzuordnen sind. Einige DBA sehen im vorgenannten Fall (ii) eine Befreiung von der deutschen Besteuerung vor. Veräußerungsverluste und mit solchen Veräußerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen können nur durch im gleichen Kalenderjahr aus Veräußerungsgeschäften erzielte Gewinne aus REIT-Aktien ausgeglichen oder, wenn dies mangels entsprechender Gewinne nicht möglich ist, unter bestimmten Voraussetzungen von positiven Einkünften aus Veräußerungsgeschäften mit REIT-Aktien des Vorjahres oder der Folgejahre abgezogen werden.

Gewinne aus der Veräußerung von REIT-Aktien oder entsprechenden Bezugsrechten, die eine im Ausland ansässige und in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft erzielt, unterliegen der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer, wenn die Körperschaft (i) die REIT-Aktien oder die REIT-Bezugsrechte im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen hält, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, oder (ii) sie selbst oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ihr Rechtsvorgänger bzw., wenn die Aktien mehrmals nacheinander unentgeltlich übertragen worden sind, einer ihrer Rechtsvorgänger, zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorangegangenen fünf Jahre zu mindestens 1% unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war(en). Zudem sehen einige DBA im Fall (ii) eine vollständige Befreiung von der deutschen Steuer vor. Sind die REIT-Aktien einer inländischen gewerblichen Betriebsstätte der Körperschaft zuzurechnen, so unterliegt der Gewinn aus der Veräußerung von REIT-Aktien auch der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten REIT-Aktien stehen, können nur durch im gleichen Kalenderjahr aus Veräußerungsgeschäften erzielte Gewinne aus REIT-Aktien ausgeglichen oder, wenn dies mangels entsprechender Gewinne nicht möglich ist, unter bestimmten Voraussetzungen von positiven Einkünften aus Veräußerungsgeschäften mit REIT-Aktien des Vorjahres oder der Folgejahre abgezogen werden.

### ***Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer***

Der Übergang von REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechten auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen unterliegt der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer grundsätzlich nur, wenn

(i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zur Zeit des Vermögensüberganges seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder

(ii) die REIT-Aktien oder REIT-Bezugsrechte beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder

(iii) der Erblasser oder der Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen zu mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer sehen in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer nur in Fall (i) und mit Einschränkungen in Fall (ii) erhoben werden kann. Besondere Vorschriften gelten für bestimmte (ehemalige) deutsche Staatsangehörige, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.

### ***Sonstige Steuern***

Bei dem Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Aktien oder Bezugsrechten fällt keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Unter

bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zur Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.



## FINANZINFORMATIONEN

Seite

<b><i>Ungeprüfter Konzernzwischenabschluss der alstria office REIT-AG zum 30. Juni 2015 (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards "IFRS")</i></b> .....		<b>F-2</b>
Konzernzwischenlagebericht.....		F-3
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....		F-16
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....		F-17
Konzernzwischenbilanz.....		F-18
Konzern-Kapitalflussrechnung.....		F-19
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....		F-20
Konzernanhang.....		F-22
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht.....		F-31
<b><i>Geprüfter Konzernabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014 abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards "IFRS")</i></b> .....		<b>F-32</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....		F-33
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....		F-34
Konzernbilanz .....		F-35
Konzern-Kapitalflussrechnung.....		F-37
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....		F-39
Konzernanhang.....		F-40
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....		F-106
<b><i>Geprüfter Konzernabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2013 abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards "IFRS")</i></b> .....		<b>F-107</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....		F-108
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....		F-109
Konzernbilanz .....		F-110
Konzern-Kapitalflussrechnung.....		F-112
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....		F-114
Konzernanhang.....		F-116
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....		F-191
<b><i>Geprüfter Konzernabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2012 abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards "IFRS")</i></b> .....		<b>F-192</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....		F-193
Konzern-Gesamtergebnisrechnung .....		F-194
Konzernbilanz .....		F-195
Konzern-Kapitalflussrechnung.....		F-197
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung .....		F-199
Konzernanhang.....		F-201
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....		F-267
<b><i>Geprüfter Einzelabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014 abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt gemäß der Vorschriften des Deutschen Handelsgesetzbuchs "HGB")</i></b> .....		<b>F-268</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....		F-270
Bilanz zum 31. Dezember 2014 .....		F-271
Konzernanhang zum Jahresabschluss für 2014.....		F-272
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....		F-297

**alstria office REIT-AG**

*Ungeprüfter Konzernzwischenabschluss der alstria office REIT-AG zum 30. Juni 2015  
(erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsstandards "IFRS")*

## Konzernzwischenlagebericht

### 1 Überblick über das Portfolio

#### 1.1 WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN

	30.06.2015	31.12.2014
<b>Kennzahlen</b>		
Anzahl der Objekte	74	74
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	1,7	1,7
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	100,1	99,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,0	6,0
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	873.000	875.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) <sup>2)</sup>	12,4	12,6
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,6	6,8
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,9	10,9

<sup>1)</sup> Inkl. beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

<sup>2)</sup> Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

Für eine detaillierte Beschreibung des alstria-Portfolios verweisen wir auf unseren Unternehmensbericht 2014.

#### 1.2 REAL ESTATE OPERATIONS

	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014	Veränderung (in m <sup>2</sup> )
<b>Vermietungskennzahlen</b>			
Neuvermietungen (in m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	22.200	21.700	500
Verlängerungen von Mietverträgen (in m <sup>2</sup> )	12.100	25.400	-13.300
<b>Gesamt</b>	<b>34.300</b>	<b>47.100</b>	<b>-12.800</b>

<sup>1)</sup> Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Ausübungen von Optionen berücksichtigt.

	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung
<b>Leerstandskennzahlen</b>			
Leerstandsquote (in %)	12,4	12,6	-0,2 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	10,5	11,0	-0,5 pp
Leerstand (in m <sup>2</sup> )	108.400	110.400	-2.000
<i>davon Leerstand in Entwicklungsprojekten (in m<sup>2</sup>)</i>	24.200	19.600	4.600

Im ersten Halbjahr 2015 betrug das Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen sowie Mietvertragsverlängerungen) rund 34.000 m<sup>2</sup>.

Einen wesentlichen Beitrag stellte der Abschluss eines Mietvertrags mit einem neuen Mieter in der Darwinstraße in Berlin dar. Der Mieter unterzeichnete einen 11-jährigen Mietvertrag über rund 4.800 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen. Die Mietlaufzeit beginnt am 01. Dezember 2015.

Darüber hinaus konnte alstria einen Mietvertrag mit einem neuen Mieter in der Hofmannstraße in München über rund 1.700 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen vereinbaren. Mietvertragsbeginn war der 01. Juni 2015.

Weitere Mietverträge über rund 2.500 m<sup>2</sup> konnten mit zwei Mietern im Bamler Servicepark in Essen unterzeichnet werden. Beide Mietverträge haben eine Laufzeit bis Ende 2020 und begannen bereits zum 01. Juni 2015.

### 1.3 REGIONEN UND MIETER

Ausgesuchte Kernregionen bilden die Investitionsschwerpunkte des alstria Portfolios.

Gesamtportfolio nach Regionen in % des beizulegenden Zeitwerts	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung (in pp)
Hamburg	42	42	0
Rhein-Ruhr	17	18	-1
Stuttgart	17	17	0
Rhein-Main	7	7	0
München	4	4	0
Hannover	3	3	0
Berlin	2	2	0
Sachsen	2	2	0
Sonstige	5	5	0

Ein weiteres wesentliches Merkmal des alstria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine geringe Anzahl von Hauptmietern.

alstria's Hauptmieter in % der Jahresmiete	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	29	29	0
Daimler AG	16	16	0
Bilfinger SE	6	6	0
Barmer GEK	3	3	0
Württembergische Lebensversicherungs AG	3	3	0
Land Baden-Württemberg	2	2	0
L'Oréal Deutschland GmbH	2	2	0
Siemens AG	2	2	0
HUK Coburg	1	1	0
ATOS Origin	1	0	1
Rheinmetall	0	2	-2
Sonstige	35	34	1

Ferner liegt der Investitionsfokus auf einer Immobilienklasse: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen rund 95%<sup>1</sup> auf Büroimmobilien.

#### 1.4 TRANSAKTIONEN

alstria's Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstria's Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus von alstria stehen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria im ersten Halbjahr 2015 Kaufverträge über die Veräußerung von zwei Immobilien in München mit einer Gesamtgröße von rund 13.000 m<sup>2</sup> unterzeichnet. Darüber hinaus wurde nach dem Bilanzstichtag ein Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in Frankfurt / Main und über den Erwerb einer Immobilie in Düsseldorf unterzeichnet.

<sup>1</sup> Büro- und Lagerflächen.

alstria tätige im laufenden Geschäftsjahr 2015 folgende Immobilientransaktionen:

<b>Objekt</b>	<b>Stadt</b>	<b>Kaufpreis (TEUR)<sup>1)</sup></b>	<b>Jahresmiete (TEUR)<sup>2)</sup></b>	<b>Ø Restmiet- laufzeit (Jahre)<sup>2)</sup></b>	<b>Unter- zeichnung Kauf- vertrag</b>	<b>Übergang Nutzen/ Lasten</b>
<b>Verkäufe</b>						
Siemensstr. 31-33 (Veräußerung Grundstücksteil)	Ditzingen	1.044	-	-	03.03.15	11.05.15
Arnulfstr. 150 <sup>3)</sup>	München	16.500	-	-	18.06.15	31.12.15 <sup>4)</sup>
Landshuter Allee 174 <sup>3)</sup>	München	14.000	72	2,5	11.06.15	31.05.16 <sup>4)</sup>
Emil-von-Behring Str. 2 <sup>3)</sup>	Frankfurt am Main	12.800	998	5,1	09.07.15	31.12.15 <sup>4)</sup>
<b>Verkäufe gesamt</b>		<b>44.344</b>	<b>1.070</b>			
<b>Ankäufe</b>						
Karlstr. 123-127	Düsseldorf	11.576	743	8,3	01.07.15	Q3 2015
<b>Ankäufe gesamt</b>		<b>11.576</b>	<b>743</b>			

<sup>1)</sup> Exklusive Erwerbsnebenkosten.

<sup>2)</sup> Erwartet zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

<sup>3)</sup> Bilanzuell ausgewiesen unter als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert.

<sup>4)</sup> Erwartet.

## 2 Ertragslage

### 2.1 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2015 beliefen sich auf TEUR 48.324 und waren wie erwartet im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rückläufig (H1 2014: TEUR 51.472). Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf das Auslaufen von Mietverträgen in der Darwinstraße, Berlin, und der Hofmannstraße, München, zurückzuführen. Die Netto-Mieteinnahmen gingen in Folge um TEUR 2.229 auf TEUR 43.319 zurück.

### 2.2 GRUNDSTÜCKSBETRIEBSAUFWAND

Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 4.987 (H1 2014: TEUR 5.874). Die Kostenquote ging von 11,4% in H1 2014 auf 10,3% in H1 2015 zurück. Grund hierfür ist insbesondere eine im Jahr 2014 durchgeführte Brandschutzmaßnahme in einer Hamburger Immobilie.

### 2.3 VERWALTUNGS- UND PERSONALAUFWAND

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mit TEUR 2.968 um TEUR 402 insbesondere wegen eines in 2015 durchgeführten Beratungsprojekts erhöht (H1 2014: TEUR 2.566).

Der Personalaufwand erhöhte sich im Vergleich zu H1 2014 um TEUR 2.177 auf TEUR 5.925 aufgrund der Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zum Vorjahresquartal von TEUR 264 um TEUR 2.100 auf TEUR 2.364 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG im ersten Halbjahr 2015.

## 2.4 SONSTIGES BETRIEBLICHES ERGEBNIS

In den ersten sechs Monaten 2015 lag das sonstige betriebliche Ergebnis (sonstige betriebliche Erträge abzüglich sonstige betriebliche Aufwendungen) bei TEUR -2.190 (H1 2014: TEUR 2.007). Das Ergebnis wurde im Vorjahreshalbjahr im Wesentlichen durch eine Kompensationszahlung im Zusammenhang mit dem Auslaufen eines Mietvertrags positiv beeinflusst. Im aktuellen Berichtszeitraum hat alstria Abstandszahlungen in geringerem Umfang erhalten. Weiterhin hat der Vorstand am 16. Juni 2015 die Absicht bekanntgegeben, ein Übernahmeangebot für eine andere börsennotierte Gesellschaft abzugeben. Zur Vorbereitung der Durchführung der geplanten Übernahme ergaben sich im Berichtszeitraum erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen von TEUR 3.203.

## 2.5 FINANZERGEBNIS

Das Nettofinanzergebnis verbesserte sich aufgrund einer geringeren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme und des weiter rückläufigen Zinsniveaus gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 von TEUR -17.763 um TEUR 1.665 auf TEUR -16.098.

in TEUR	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-4.183	-5.294	21,0
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-4.178	-4.717	11,4
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-5.632	-5.299	6,3
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-2.127	-2.424	-12,3
Finanzaufwand	-16.120	-17.734	-9,1
Zinserträge	43	73	-41,1
Sonstiges Finanzergebnis	-21	-102	-79,4
Nettofinanzergebnis	-16.098	-17.763	-9,4

## 2.6 BEWERTUNGSERGEBNIS DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2015 auf TEUR -2.819 (vgl. Kapitel 3.3 für weitere Einzelheiten). Ein Bewertungsverlust entfällt mit TEUR 9.349 auf das in der begebenen Wandelanleihe eingebettete Derivat. Ursächlich hierfür ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria, die den Marktwert der potentiellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe erhöht. Dies kommt in dem negativen Marktwert des eingebetteten Derivats zum Ausdruck.

Neben der Verringerung des negativen Zeitwertes aufgrund der baldigen Beendigung eines Zinsswaps über nominal TEUR 380.870, führte die im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 leicht erhöhte Zinsstrukturkurve zu Bewertungsgewinnen aus den Zinssicherungsinstrumenten. Per Saldo ergibt sich ein Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR -2.819.

## 2.7 OPERATIVES ERGEBNIS (FFO)

in TEUR	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	15.068	6.852 <sup>1)</sup>
Nettoergebnis aus der Bewertung der gehaltenen Immobilien	-120	-
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	2.819	17.572
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.674	-179
Sonstige Bereinigungen <sup>2)</sup>	6.481	95
Fair Value Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint Venture Gesellschaften	600	115
Operatives Ergebnis (FFO) <sup>3)</sup>	23.174	24.455
Instandhaltung und Vermietung	-7.716	-5.112
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO) <sup>4)</sup>	15.458	19.343
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag (in Tausend)	87.097	79.018
FFO je Aktie (in EUR)	0,27	0,31

<sup>1)</sup> Unter Berücksichtigung der retrospektiven Anwendung des im Berichtszeitraum erstmals anzuwendenden IFRIC 21 ergibt sich für den Zeitraum 01.01. bis 30.06.2014 ein Ergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von TEUR 6.566. Für die Ermittlung des FFO wurde von der retrospektiven Anwendung aus Gründen der Stetigkeit sowie der Wesentlichkeit abgesehen.

<sup>2)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentlicher Effekt im ersten Halbjahr 2015 stellen erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen für die Vorbereitung der geplanten Übernahme einer anderen börsennotierten Aktiengesellschaft in Höhe von TEUR 3.203 dar sowie nicht zahlungswirksame Personalaufwendungen für aktienbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 1.728.

<sup>3)</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 den (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.

<sup>4)</sup> Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

## 2.8 KONZERNPERIODENERGEBNIS

Das Konzernperiodenergebnis belief sich in den ersten sechs Monaten 2015 auf TEUR 15.060 (H1 2014: TEUR 6.559). Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf geringeren Abwertungen der Finanzderivate, die in H1 2015 TEUR 2.819 im Vergleich zu H1 2014 TEUR 17.572 betragen (vgl. hierzu Kapitel 2.6 und 3.3 für weitere Einzelheiten). Gegenteilig wirkten sich geringere Umsatzerlöse, höhere Verwaltungs- und Personalaufwendungen sowie ein geringeres sonstiges betriebliches Ergebnis aus. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie<sup>2</sup> betrug EUR 0,18 für die ersten sechs Monate des Jahres 2015 (H1 2014: EUR 0,08 je Aktie).

<sup>2</sup> Basierend auf der durchschnittlichen Anzahl der ausstehenden Aktien im Berichtszeitraum.



### 3 Finanz- und Vermögenslage

#### 3.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

<b>in TEUR</b>	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2014</b>	<b>1.645.840</b>
Investitionen	11.216
Zugänge	0
Abgänge	-1.000
Umklassifizierungen	-41.325
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	120
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30.06.2015</b>	<b>1.614.851</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	4.491
Beizulegender Zeitwert von „als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	43.080
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	34.486
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>1.696.908</b>
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.253
<b>Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen</b>	<b>1.698.161</b>

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 30. Juni 2015 wurden externe Gutachten herangezogen, die durch den unabhängigen Gutachter Colliers International Valuation UK LLP erstellt wurden. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergab in Summe eine Aufwertung von TEUR 120. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 7 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014.

Der beizulegende Zeitwert von als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 43.080 bezieht sich auf drei bis Juli 2015 veräußerte Immobilien, deren Übergänge von Nutzen und Lasten Ende 2015 und im Geschäftsjahr 2016 erwartet werden (vgl. hierzu auch den Abschnitt 1.4 Transaktionen).

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2014.

### 3.2 FINANZVERBINDLICHKEITEN

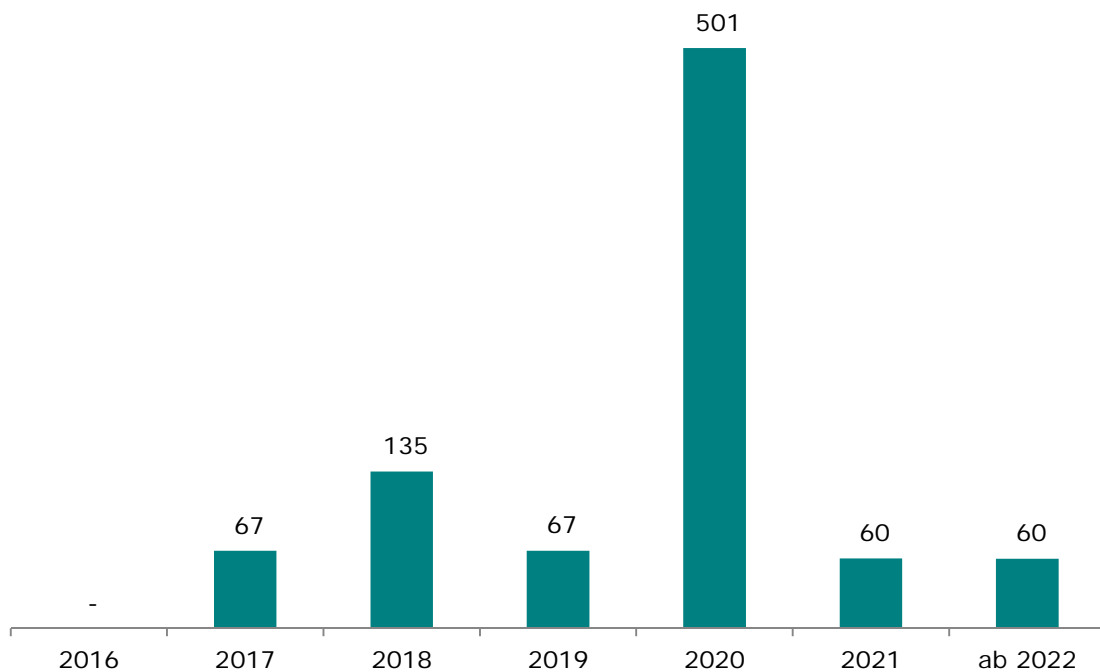
Die zum 30. Juni 2015 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruch-nahme zum 30.06.2015 (in TEUR)	LTV zum 30.06.2015 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2014 (in TEUR)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.070	48,6	70,0	501.070
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	66.846	58,6	75,0	68.260
Darlehen #2	30.09.2019	67.000	44,9	65,0	67.000
Darlehen #3	30.04.2021	60.278	52,4	66,0	60.739
Darlehen #4	28.03.2024	60.000	50,7	75,0	60.000
Darlehen #5	17.12.2018	56.000	46,7	60,0	56.000
Darlehen ohne Rückhaftung #6 <sup>1)</sup>	31.12.2014	-	-	-	2.617
<b>Gesamte Darlehen</b>		<b>811.194</b>	<b>49,2</b>	-	<b>815.686</b>
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	-	-	79.400
<b>Gesamt</b>		<b>890.394</b>	<b>53,5</b>	-	<b>895.086</b>

<sup>1)</sup> Darlehen zum 31.12.2014 gekündigt, Abbuchung erfolgte erst am 02.01.2015.

	30.06.2015	31.12.2014
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen/Wandelanleihe (in Jahren)	4,8	5,3

Kreditverbindlichkeiten nach Fälligkeiten<sup>1)</sup> in EUR Mio. zum 30.06.2015



Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

	01.01.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2014
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p.a.)	3,3	3,5

Zum 30. Juni 2015 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt.

Weitere Einzelheiten zum Finanzmanagement finden sich im Geschäftsbericht 2014.

### 3.3 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente bestanden zum Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	30.06.2015		31.12.2014	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	0,2500	31.12.2017	340.000	525	340.000	402
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	81	50.250	49
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	0	47.902	0
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-652	380.870	-6.198
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>			<b>819.022</b>	<b>-46</b>	<b>819.022</b>	<b>-5.747</b>
Forward-Cap <sup>1)</sup>	0,0000	30.09.2020	380.870	8.417	380.870	5.874
Cap	3,0000	30.04.2021	48.223	202	48.591	147
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	153	10.900	140
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	56	56.000	31
Cap	3,2500	31.12.2015	11.069	0	11.155	0
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge- Beziehung</b>			<b>126.192<sup>2)</sup></b>	<b>8.828</b>	<b>126.646<sup>2)</sup></b>	<b>6.192</b>
<b>Zinssicherungsinstru- mente gesamt</b>			<b>945.214</b>	<b>8.782</b>	<b>945.668</b>	<b>445</b>
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.241 <sup>3)</sup>	-22.837	8.092 <sup>3)</sup>	-13.488
<b>Gesamt</b>				<b>-14.055</b>		<b>-13.043</b>

<sup>1)</sup> Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

<sup>2)</sup> Nominal ohne TEUR 380.870, die erst am 20. Juli 2015 effektiv werden.

<sup>3)</sup> Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2014.

in TEUR	Rücklage für Cashflow Hedging	Finanzielle	Finanzielle		Gesamt
		Vermögens werte	Verbindlichkeiten		
		langfristig	langfristig	kurzfristig	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 01.01.2015</b>	<b>-3.095</b>	<b>6.643</b>	<b>-13.488</b>	<b>-6.198</b>	<b>-13.043</b>
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow Hedges	0	2.637	0	5.546	8.183
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogen- en Finanzderivaten	0	156	-9.411	0	-9.255
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	1.747	0	0	0	0
Änderung der in den deriva- tiven Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	-3	0	-3
Beendigungen	0	0	63	0	63
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 30.06.2015</b>	<b>-1.348</b>	<b>9.436</b>	<b>-22.839</b>	<b>-652</b>	<b>-14.055</b>

Die ineffektiven Wertsteigerungen (TEUR 8.183), die Abwertungen auf nicht designierte Derivate (TEUR -9.255) und der Betrag in Höhe von TEUR 1.747, der aufwandswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurde, ergaben für das erste Halbjahr 2015 in Summe einen Verlust von TEUR 2.819 (H1 2014 Verlust von TEUR 17.572), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Der Betrag in Höhe von TEUR 1.747, der aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurde, betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

Weitere Einzelheiten zu den derivativen Finanzinstrumenten finden sich im Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014.

### 3.4 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 63.145 auf TEUR 123.083. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der durchgeführten Kapitalerhöhung, die nach Abzug der gezahlten Platzierungskosten von TEUR 1.339 zu Zahlungsmittelzuflüssen von TEUR 101.542 führte. Die Zahlung der Dividende führte zu Zahlungsmittelabflüssen in Höhe von TEUR 43.470. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Nettozahlungsmittelabflüsse von TEUR 9.367, wohingegen aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 15.926 generiert wurde.

### 3.5 EIGENKAPITALKENNZAHLEN

Eigenkapitalkennzahlen	30.06.2015	31.12.2014	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	922.238	846.593	8,9%
Anzahl Aktien (in Tausend)	87.097	79.018	8.079
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,59	10,71	-1,1%
EK-Quote (in %)	49,9	47,8	2,1 pp
REIT-EK-Quote (in %) <sup>1)</sup>	54,3	50,2	4,1 pp

<sup>1)</sup> Stellt das Verhältnis von Eigenkapital zum Buchwert des unbeweglichen Vermögens dar. Mindestanforderung gemäß G-REIT Gesetz: 45%.

Die Erhöhung des Eigenkapitals zum Bilanzstichtag um TEUR 75.645 auf TEUR 922.238 basiert hauptsächlich auf der Platzierung von 7.901.847 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien im März 2015. Aus der Kapitalerhöhung ergab sich ein Anstieg des Eigenkapitals von TEUR 101.386. Weiterhin erhöhte das positive Konzernperiodenergebnis das Eigenkapital um TEUR 15.060. Die Dividendenzahlung im Mai 2015 führte zu einem Rückgang um TEUR 43.470. (vgl. hierzu auch die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie die entsprechenden Anhangsangaben).

#### 4 Risiko- und Chancenbericht

Eine detaillierte Darstellung der Risiken und Chancen, denen alstria ausgesetzt ist, findet sich im Konzernabschluss 2014.

alstria hat am 16. Juni 2015 die Absicht bekannt gegeben, die Anteile an der DO Deutsche Office AG im Wege des Anteilstausches gegen neue alstria-Aktien zu übernehmen. Der dafür erforderlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen hat die außerordentliche Hauptversammlung am 23. Juli 2015 mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Im Rahmen der beabsichtigten Durchführung der Übernahme der DO Deutsche Office AG ergeben sich sowohl Chancen als auch Risiken. Bei den Chancen handelt es sich im Wesentlichen um die nachhaltige Realisierung von zu erwartenden Synergien und Verbundvorteilen, von denen die alstria office REIT-AG derzeit ausgeht. Diese Einschätzung basiert auf Planungen und Schätzungen, welche die alstria office REIT-AG zum derzeitigen Zeitpunkt und auf Grundlage von öffentlich verfügbaren Informationen über die DO Deutsche Office AG getroffen hat. Diese Planungen und Schätzungen können sich naturgemäß als unrichtig erweisen, wenn sich die hierfür zu treffenden Annahmen als falsch oder unvollständig herausstellen. Insbesondere könnte die Integration der DO Deutsche Office AG nicht wie geplant verlaufen oder höhere Kosten als erwartet verursachen.

Daneben könnte der Erwerb der Kontrolle an der DO Deutsche Office AG sogenannte Change-of-Control-Klauseln in Verträgen der DO Deutsche Office AG, insbesondere in ihren Finanzierungsverträgen, auslösen. Allerdings hat alstria office REIT-AG für diesen Fall mit UBS Deutschland AG und UniCredit Bank AG eine Vereinbarung über die Bereitstellung einer Brückenfinanzierung in einem Volumen bis zu ca. EUR 1,1 Milliarden abgeschlossen. Auch in steuerlicher Hinsicht können sich die geplanten Schätzungen und Annahmen namentlich in Bezug auf die Höhe der bei der Übernahme zu berücksichtigenden Grunderwerbsteuer sowie der im Zuge der Einbeziehung des Deutsche Office Konzerns in den REIT-Status zu zahlenden Ertragsteuer als unrichtig erweisen, mit dem Ergebnis, dass die tatsächlich anfallenden Aufwendungen höher ausfallen als prognostiziert. Für den Fall, dass die Übernahme, z.B. aufgrund der Unterschreitung der Mindestannahmeschwelle durch die Aktionäre der zu übernehmenden Gesellschaft wider Erwarten nicht zustande kommt, wären die für die Vorbereitung der Kapitalerhöhung und der Übernahme angefallenen Rechts- und Beratungskosten gleichwohl von der Gesellschaft zu tragen.

Weitere Veränderungen zur Risikosituation im Vergleich zu dem im Konzernabschluss 2014 beschriebenen Stand waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

## **5 Jüngste Entwicklungen und finanzielle Ziele**

### **5.1 JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN**

Im Juli 2015 unterzeichnete alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Frankfurt am Main. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich zu Ende 2015 erfolgen. Somit wird das Objekt zum 30. Juni 2015 als „zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert“ klassifiziert.

Ferner unterzeichnete alstria im Juli 2015 einen notariellen Kaufvertrag über Erwerb einer Immobilie in Düsseldorf. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im dritten Quartal 2015 erfolgen. Ein wesentlicher Einfluss auf den prognostizierten FFO wird daher nicht erwartet.

Außerdem hat der Vorstand am 16. Juni 2015 die Absicht bekanntgegeben, den Aktionären einer anderen börsennotierten Gesellschaft anzubieten, ihre Aktien an der Gesellschaft im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben. Am 23. Juli 2015 fand diesbezüglich eine außerordentliche Hauptversammlung in Hamburg statt. Es wurde u.a. über die für die Durchführung der Transaktion notwendige Erhöhung des Grundkapitals der alstria um bis zu EUR 68.781.791 durch Ausgabe von bis zu 68.781.791 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Sacheinlagen unter Ausschluss von gesetzlichen Bezugsrechten der Aktionäre abgestimmt. Dem Beschlussvorschlag wurde mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Nähere Informationen und die entsprechenden Abstimmungsergebnisse finden sich auf [www.alstria.de](http://www.alstria.de).

### **5.2 FINANZIELLE ZIELE**

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren: Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens entstehen. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen und einmaligen Effekten.<sup>3</sup>

Die im Konzernlagebericht 2014 abgegebenen Prognosen und sonstigen Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015 haben sich nicht wesentlich verändert. Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie den vertraglich vereinbarten Mieten erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2015 unverändert Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 98 Mio. und ein operatives Ergebnis von EUR 49 Mio. Der Anstieg im Vergleich zum FFO im Jahr 2014 (rund EUR 48 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierungs-/Hedgingstruktur, die zu niedrigeren Finanzierungskosten führt. Aus der beabsichtigten Übernahme ergibt sich bislang kein Anpassungsbedarf für die Prognose des FFO und der Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2015, da gegenwärtig sowohl die endgültige Durchführung der Übernahme als auch der gegebenenfalls zu berücksichtigende genaue Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der neuen Gesellschaften nicht hinreichend bestimmt werden kann.

### **DISCLAIMER**

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

---

<sup>3</sup> Siehe auch Abschnitt 2.7.

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis  
 30. Juni 2015**

in TEUR	Anhang	1. Apr. -30. Juni 2015	1. Apr. -30. Juni 2014*	1. Jan. -30. Juni 2015	1. Jan. -30. Juni 2014*
Umsatzerlöse		24,252	25,538	48,324	51,472
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand		47	-40	-18	-50
Grundstücksbetriebsaufwand		-2,905	-3,438	-4,987	-5,874
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>21,394</b>	<b>22,060</b>	<b>43,319</b>	<b>45,548</b>
Verwaltungsaufwand		-1,902	-1,336	-2,968	-2,566
Personalaufwand	6/1	-2,762	-1,689	-5,925	-3,748
Sonstige betriebliche Erträge		696	86	1,665	2,267
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6/2	-3,571	-251	-3,855	-260
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		120	0	120	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7/1	1,674	-4	1,674	179
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>15,649</b>	<b>18,866</b>	<b>34,030</b>	<b>41,420</b>
Nettofinanzergebnis	6/3	-7,848	-8,744	-16,098	-17,763
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen		164	29	-45	482
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert		17,631	-7,614	-2,819	-17,572
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>25,596</b>	<b>2,537</b>	<b>15,068</b>	<b>6,567</b>
Ertragsteuern	6/4	-5	7	-8	-7
<b>Konzernperiodenergebnis</b>		<b>25,591</b>	<b>2,544</b>	<b>15,060</b>	<b>6,560</b>
Zuordnung:					
Aktionäre		25,591	2,544	15,060	6,560
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>					
Unverwässerters Ergebnis je Aktie	6/5	0.29	0.03	0.18	0.08
Verwässertes Ergebnis je Aktie	6/5	0.27	0.04	0.18	0.09

\*Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. April bis 30. Juni 2014 und 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst. Vgl. Abschnitt 3 des Anhangs für weitergehende Informationen.



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis

30. Juni 2015

in TEUR	1. Apr. - 30. Juni 2015	1. Apr. - 30. Juni 2014*	1. Jan. - 30. Juni 2015	1. Jan. - 30. Juni 2014*
<b>Konzernperiodenergebnis</b>	<b>25,591</b>	<b>2,544</b>	<b>15,060</b>	<b>6,559</b>
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Marktbewertung Cashflow Hedging	0	0	0	99
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	878	878	1,747	2,359
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge</b>	<b>878</b>	<b>878</b>	<b>1,747</b>	<b>2,458</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>26,469</b>	<b>3,422</b>	<b>16,807</b>	<b>9,018</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>				
Aktionäre	26,469	3,422	16,807	9,018

\*Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden

1. April bis 30. Juni 2014 und 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst. Vgl. Abschnitt 3 des Anhangs für weitergehende Informationen.

## Konzernzwischenbilanz

alstria office REIT-AG, Hamburg  
Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2015

### AKTIVA

in TEUR	Anhang	30. Jun. 2015	31. Dez. 2014
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	1.614.851	1.645.840
At equity bilanzierte Beteiligungen		34.486	34.534
Sachanlagen		5.012	5.085
Immaterielle Vermögenswerte		292	344
Derivative Finanzinstrumente	8.3	9.436	6.643
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>1.664.077</b>	<b>1.692.445</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.1	43.080	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.464	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		0	88
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		10.522	10.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.2	123.083	63.145
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>183.149</b>	<b>76.858</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>1.847.226</b>	<b>1.769.304</b>

alstria office REIT-AG, Hamburg  
Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2015

### PASSIVA

in TEUR	Anhang	30. Jun. 2015	31. Dez. 2014
<b>Eigenkapital</b>			
8.1			
Gezeichnetes Kapital		87.097	79.018
Kapitalrücklage		742.452	691.693
Rücklage für Cashflow-Hedging		-1.348	-3.095
Gewinnrücklagen		94.037	78.977
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>922.238</b>	<b>846.593</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	8.2	873.889	874.025
Derivative Finanzinstrumente	8.3	22.839	13.488
Sonstige Rückstellungen		3.987	3.628
Sonstige Verbindlichkeiten		1.962	2.036
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>902.677</b>	<b>893.177</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kurzfristige Darlehen	8.2	3.013	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.538	4.389
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	1.2	375	424
Derivative Finanzinstrumente		652	6.198
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		0	0
Sonstige Rückstellungen		1.632	461
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		12.101	10.360
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>22.311</b>	<b>29.534</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>924.988</b>	<b>922.711</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>1.847.226</b>	<b>1.769.304</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzernkapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

in TEUR	Anhang	1. Jan. - 30. Juni 2015	1. Jan. - 30. Juni 2014*
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernperiodenergebnis		15.060	6.559
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		2.698	17.189
Zinserträge	6.3	-43	-73
Zinsaufwendungen	6.3	16.142	17.836
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8	7
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		2.676	-464
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.674	-179
Abschreibungen des Anlagevermögens		198	208
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-3.786	-1.707
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.196	754
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>32.475</b>	<b>40.129</b>
Erhaltene Zinsen		43	73
Gezahlte Zinsen		-16.584	-15.993
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8	-7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>15.926</b>	<b>24.202</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7/1	-11.341	-16.536
Zuflüsse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		2.044	9.450
Transaktionskosten für die Veräußerung von Immobilien		0	-121
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-73	-219
Kapitalauskehrung von Gemeinschaftsunternehmen		3	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-9.367</b>	<b>-7.425</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	8.1	102.881	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	-1.339	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		0	42.030
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe		0	79.400
Auszahlung der Dividende		-43.470	-39.467
Auszahlungen für den Erwerb/Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		0	-2.007
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-4.693	-129.010
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		0	-740
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>53.379</b>	<b>-49.794</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		59.939	-33.016
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		63.145	82.782
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
(davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; Vj. TEUR 251)	7.2	<b>123.083</b>	<b>49.766</b>

\* Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahres-Vergleichsperiode 1. Januar bis 30. Juni 2015 angepasst. Vgl. Abschnitt 3 des Anhangs für weitergehende Informationen.

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2015</b>		<b>79.018</b>	<b>691.693</b>	<b>-3.095</b>	<b>78.977</b>	<b>846.593</b>
<i>Veränderungen im ersten Halbjahr 2015</i>						
Konzernergebnis		0	0	0	15.060	15.060
Sonstiges Ergebnis		0	0	1.747	0	1.747
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.747</b>	<b>15.060</b>	<b>16.807</b>
Dividendenausschüttung	9	0	-43.470	0	0	-43.470
Aktienbasierte Vergütung	11	0	347	0	0	347
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	8.1	7.903	94.822	0	0	102.725
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	8.1	0	-1.339	0	0	-1.339
Wandlung von Wandelgenussscheinen		156	156	0	0	312
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	8.1	20	243	0	0	263
<b>Stand zum 30. Juni 2015</b>	<b>8.1</b>	<b>87.097</b>	<b>742.452</b>	<b>-1.348</b>	<b>94.037</b>	<b>922.238</b>

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2014\*

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2014</b>		<b>78.933</b>	<b>730.486</b>	<b>-7.329</b>	<b>42.024</b>	<b>844.114</b>
<i>Veränderungen im ersten Halbjahr 2014</i>						
Konzernergebnis		0	0	0	6.560	6.560
Sonstiges Ergebnis		0	0	2.458	0	2.458
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.458</b>	<b>6.560</b>	<b>9.018</b>
Dividendenausschüttung	9	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	11	0	272	0	0	272
Wandlung von Wandelgenussscheinen		85	85	0	0	170
<b>Stand zum 30. Juni 2014</b>	<b>8.1</b>	<b>79.018</b>	<b>691.376</b>	<b>-4.871</b>	<b>48.584</b>	<b>814.107</b>

\*Aufgrund der erstmaligen und rückwirkenden Anwendung des IFRIC 21 sind die Vergleichswerte der Vorjahresvergleichsperioden 1. April bis 30. Juni 2014 und 1. Januar bis 30. Juni 2014 angepasst. Vgl. Abschnitt 3 des Anhangs für weitergehende Informationen.

## Konzernanhang

### alstria office REIT-AG, Hamburg

#### Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2015

#### 1 Informationen zum Unternehmen

Die alstria office REIT-AG (nachstehend bezeichnet als „Gesellschaft“ oder „alstria office REIT-AG“ und – gemeinsam mit den Tochtergesellschaften – „alstria“ oder „Konzern“) ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg. Die wesentlichen Tätigkeitsbereiche des Konzerns werden im Einzelnen in Kapitel 1 des Anhangs zum Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2014 beendete Geschäftsjahr beschrieben.

Die Veröffentlichung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 (nachstehend bezeichnet als „der Konzernzwischenabschluss“) wurde per Vorstandsbeschluss am 3. August 2015 genehmigt.

#### 2 Berichtsgrundlage

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Interim Financial Reporting“ (Zwischenberichterstattung) erstellt. Er enthält nicht alle für den Jahresabschluss vorgeschriebenen Angaben und Erklärungen und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 gelesen werden.

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss ist ungeprüft. Er wurde durch Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

#### 3 Grundlagen der Rechnungslegung

Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind.

Die folgenden neuen Interpretationen und geänderten Standards und Interpretationen sind für Berichtszeiträume, die am 1. Januar 2015 beginnen, erstmals verpflichtend anzuwenden:

<b>EU-Endorsement bis zum 30. Juni 2015</b>	<b>Standards/ Interpretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anzuwenden für Geschäftsjah re ab/nach</b>	<b>Voraus- sichtliche Auswirkun gen</b>
13.06.2014	IFRIC 21	Neue Interpretation „Abgaben“	17.06.2014	Zwischenberichterstattung
18.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle“	01.01.2015	Keine

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte im Wesentlichen zu Änderungen in der Bilanzierung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Verbindlichkeiten. So werden in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umlagefähige, abgegrenzte Grundsteuern in Höhe von TEUR 1.756 ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind um TEUR 374 verringert. In den sonstigen Verbindlichkeiten werden die auf das Jahr 2015 entfallenden und bisher noch nicht gezahlten Grundsteuern in Höhe von TEUR 2.537 gezeigt. Die Differenz in Höhe von TEUR 407 wird als Kosten des Leerstands unter dem Grundstücksbetriebsaufwand ausgewiesen. Aus der

retrospektiven Anwendung des IFRIC 21 ergibt sich rückwirkend eine Erhöhung des Grundstücksbetriebsaufwands um TEUR 285 für das erste Halbjahr 2014.

Die folgenden neuen Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die 2015 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, wurden nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet:

<b>EU-Endorsement</b>	<b>Standards/ Interpretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen</b>
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard "Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten"	01.01.2018	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2017	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	01.01.2016	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	01.01.2016	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	01.02.2015	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle“	01.02.2015	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle“	01.01.2016	Wird noch geprüft

Nach dem 31. Dezember 2014 bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernzwischenabschlusses verabschiedete der IASB keine neuen Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an veröffentlichten Standards und Interpretationen.

#### 4 Konsolidierungskreis

Es haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 ergeben.

#### 5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung der Konzernbilanz gemäß IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Höhe und den Ausweis von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

#### 6 Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

##### 6.1 PERSONALAUFWAND

in TEUR	01. 01. – 30.06.2015 (ungeprüft)	01. 01. – 30.06.2014 (ungeprüft)
Löhne und Gehälter	1.985	1.966
Sozialversicherungsbeiträge	355	336
Boni	623	624
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.810	651
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	<i>2.364</i>	<i>264</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	<i>446</i>	<i>387</i>
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	100	105
Sonstige	52	66
	<b>5.925</b>	<b>3.748</b>

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert aus der Vergütung für virtuelle Aktien, die sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr von TEUR 264 um TEUR 2.100 auf TEUR 2.364 erhöht hat. Ursache für diesen Anstieg ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria office REIT-AG im ersten Halbjahr 2015. Die Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungen aus virtuellen Aktien werden erst zum Zeitpunkt ihrer Ausübung am jeweiligen Laufzeitende realisiert. Die tatsächlich zahlungswirksame Höhe dieser Vergütung hängt daher von der weiteren Entwicklung des Aktienkurses ab. Bereinigt um die aktienbasierten Vergütungen aus virtuellen Aktien ergibt sich ein Anstieg des Personalaufwands um TEUR 77.

##### 6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Am 16. Juni 2015 hat der Vorstand die Absicht bekannt gegeben, ein Übernahmeangebot für eine andere börsennotierte Gesellschaft abzugeben. Zur Vorbereitung der Durchführung der geplanten Übernahme ergaben sich im Berichtszeitraum Rechts- und Beratungsaufwendungen von TEUR 4.212. Diese Aufwendungen werden mit TEUR 3.203 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Sie bilden den wesentlichen Anteil des Anstiegs der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 260 im ersten Halbjahr 2014 um TEUR 3.595 auf TEUR 3.855 im ersten Halbjahr 2015.

Die Differenz der TEUR 4.212 Rechts- und Beratungskosten zu den in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfassten TEUR 3.203 in Höhe von TEUR 1.009 entfällt auf die mit der Durchführung der Übernahme einhergehendem Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen. Sie sind bis zur Umsetzung der Kapitalerhöhung aktivisch abzugrenzen und werden unter der Position „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ in der Bilanz ausgewiesen.



### 6.3 FINANZERGEBNIS

Zu Einzelheiten des Finanzergebnisses und der Darlehensentwicklung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ im Konzernzwischenlagebericht auf Seite 9.

### 6.4 ERTRAGSTEUERN

Aufgrund ihres Status als REIT ist die alstria office REIT-AG von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit.

Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

### 6.5 ERGEBNIS JE AKTIE

Die folgenden Übersichten zeigen die Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten und unverwässerten Ergebnisses je Aktie verwendet wurden:

<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>01.01.– 30.06.2015 (ungeprüft)</b>	<b>01.01.– 30.06.2014 (ungeprüft)</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	15.060	6.559
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	83.239	78.940
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,08

Die mögliche Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der Wandelanleihe könnte das zukünftige Ergebnis je Aktie verwässern:

<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>01.01.– 30.06.2015 (ungeprüft)</b>	<b>01.01.– 30.06.2014 (ungeprüft)</b>
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	16.140	7.636
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	91.480	87.032
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,09

## **7 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva**

### **7.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN**

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 bei der Folgebewertung an. Für die Wertermittlung zum 30. Juni 2015 wurden externe Gutachten herangezogen. Für eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlung von Vermögenswerten verweisen wir auf Abschnitt 7 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014. Eine tabellarische Überleitung des Bestands der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien seit dem 31. Dezember 2014 findet sich im Konzernzwischenlagebericht zum 30. Juni 2015 auf S. 8.

Im zweiten Quartal des Jahres unterschrieb die alstria office REIT-AG notarielle Kaufverträge zur Veräußerung von zwei Grundstücken. Beide Grundstücke sind zum 30. Juni 2015 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen. Ein weiteres Grundstück, für das der Veräußerungsvertrag Anfang Juli 2015 zu einem Verkaufspreis von TEUR 12.800 unterzeichnet wurde, ist ebenfalls in den zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

Daneben erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang von Grundstücksflächenanteilen an einem bestehenden Grundstück, die zu einem Preis von TEUR 1.044 veräußert wurden.

### **7.2 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE**

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 123.083 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 30. Juni 2015 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

## **8 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva**

### **8.1 EIGENKAPITAL**

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auch auf die vorangestellte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

#### **GEZEICHNETES KAPITAL**

Durch die Ausgabe von 7.901.847 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.901.847. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Im ersten Quartal 2015 erfolgte die Wandlung von zwei Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 200 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zu der

Ausgabe von 20.382 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013).

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2015 führte zu der Ausgabe von 156.000 neuen Aktien unter Ausnutzung der dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitalia.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2014 um EUR 8.078.229,00 und belief sich zum 30. Juni 2015 auf EUR 87.096.716,00 oder 87.096.716 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

## **KAPITALRÜCKLAGE**

Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 13,00 je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 94.822 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.339 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 93.483.

Das sich aus der Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe in Aktien ergebende Aufgeld belief sich auf TEUR 243. Es wurde ebenfalls in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Wandlung von 156.000 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 156.

## **EIGENE AKTIEN**

Die Gesellschaft hält zum 30. Juni 2015 keine eigenen Anteile.

## **RÜCKLAGE FÜR CASHFLOW HEDGING**

Die Rücklage für Cashflow Hedging enthält den kumulierten effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Bei der Nettoveränderung in Höhe von TEUR 1.747 handelt es sich um die Umgliederung der kumulierten Abwertungen von derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht.

## **8.2 FINANZVERBINDLICHKEITEN**

Mit Stand vom 30. Juni 2015 betrug der Rückzahlungsbetrag der verzinslichen Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 890.394 (31. Dezember 2014: TEUR 895.086). Der niedrigere Buchwert von TEUR 876.901 (TEUR 873.889 langfristiger und TEUR 3.013 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteiler Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Das Emissionsvolumen einer Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist zum Bilanzstichtag infolge der Ausübung des Wandlungsrechtes für nominal TEUR 200 noch mit TEUR 79.200 in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt.

Für eine detaillierte Beschreibung der Darlehen, der Darlehensbedingungen und der Darlehensbesicherung verweisen wir auf den Abschnitt „Finanzverbindlichkeiten“ des Konzernzwischenlageberichts zum ersten Halbjahr 2015 (siehe Seite 9) sowie auf Abschnitt 11.2 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2014.

### 8.3 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, welche die Gesellschaft gegen potenzielle Zinsrisiken hinsichtlich ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer Finanzierungsquellen absichern. Zudem ist ein eingebettetes Derivat aus der Begebung einer Wandelanleihe enthalten.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden. Für eine ausführlichere Beschreibung der derivativen Finanzinstrumente des Konzerns verweisen wir auf Seite 11 des Konzernzwischenlageberichts.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, bestehen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der durch den Konzern gehaltenen derivativen Finanzinstrumente erfolgt auf Basis der zukünftigen Zinssätze, die aus beobachtbaren Zinsstrukturkurven abgeleitet werden.

## 9 Dividendenzahlung

	2015 (ungeprüft)	2014 (geprüft)
Dividende <sup>1)</sup> (in TEUR, zum 30. Juni nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	43.470	39.467
Dividende je Aktie (in EUR)	0,50	0,50

- <sup>1)</sup> Bezogen auf alle Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 6. Mai 2015, eine Dividende von insgesamt TEUR 43.470 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 7. Mai 2015 ausgezahlt.

## 10 Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 63 Mitarbeiter (1. Januar bis 30. Juni 2014: im Durchschnitt 62 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl angestellter Mitarbeiter zum Ende eines jeden Monats ermittelt. Am 30. Juni 2015 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 64 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 63 Mitarbeiter).

## 11 Aktienbasierte Vergütung

Als Bestandteil der erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands wurde ein aktienbasiertes Vergütungssystem eingerichtet. Die aktienbasierte Vergütung enthält eine langfristige Komponente, sog. Long Term Incentive (LTI), sowie eine kurzfristige Komponente, den Short Term Incentive oder STI. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 30. Juni 2015 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

	<b>01.01. – 30.06.2015</b> (ungeprüft)		<b>01.01. – 31.12.2014</b> (geprüft)	
<b>Anzahl virtuelle Aktien</b>	<b>LTI</b>	<b>STI</b>	<b>LTI</b>	<b>STI</b>
<b>Stand 1. Jan.</b>	<b>339.516</b>	<b>23.831</b>	<b>353.779</b>	<b>25.989</b>
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	72.926	9.763	84.746	10.753
In der Berichtsperiode endende virtuelle Aktien	-76.702	-13.078	-99.009	-12.911
<b>Stand zum 30. Juni/ 31. Dez.</b>	<b>335.740</b>	<b>20.516</b>	<b>339.516</b>	<b>23.831</b>

Im ersten Halbjahr 2015 ergaben sich aus dem LTI und dem STI Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.364 (H1 2014: Aufwendungen von TEUR 264) sowie, zum Stichtag, Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.218 (31. Dezember 2014: TEUR 1.490). Die Ausübung der 76.702 virtuellen Aktien aus dem LTI und der 13.078 virtuellen Aktien aus dem STI im ersten Quartal 2015 führte zu Auszahlungen in Höhe von TEUR 636. Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen. Für eine detaillierte Beschreibung des aktienbasierten Vergütungssystems verweisen wir auf Abschnitt 18 des Konzernanhangs zum 31. Dezember 2014.

## 12 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Im Rahmen des durch den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG beschlossenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms bestanden während der Berichtsperiode die folgenden aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen (Zertifikate):

<b>Anzahl Zertifikate</b>					
<b>Ausgabedatum</b>	<b>09.06.2011</b>	<b>07.06.2013</b>	<b>22.05.2014</b>	<b>07.05.2015</b>	<b>Gesamt</b>
<b>1. Jan. 2015</b>	<b>59.500</b>	<b>96.800</b>	<b>107.250</b>	<b>0</b>	<b>263.550</b>
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-300	-1.000	0	<b>-1.300</b>
Gewandelt	-59.500	-96.500	0	0	<b>-156.000</b>
Neu ausgegeben	0	0	0	121.000	<b>121.000</b>
<b>30. Juni 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106.250</b>	<b>121.000</b>	<b>227.250</b>

Für eine detaillierte Beschreibung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 19 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014.

## 13 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

In der Berichtsperiode ergaben sich mit Ausnahme der in Abschnitt 11 beschriebenen Gewährung von virtuellen Aktien an die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft keine wesentlichen Rechtsgeschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen.

## 14 Wichtige Ereignisse nach Abschluss der Berichtsperiode

Nach dem Ende der Berichtsperiode, dem 30. Juni 2015, wurde ein notarieller Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie zu einem Transaktionspreis von TEUR 12.800 abgeschlossen. Weiterhin erfolgte, ebenfalls zu Beginn des dritten Quartals, die Unterzeichnung eines notariellen Kaufvetrags über den Erwerb einer Immobilie zu einem Transaktionspreis von TEUR 11.576.

Auf der am 23. Juli 2015 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossen die Aktionäre mit qualifizierter Mehrheit, eine Kapitalerhöhung um bis zu 68.781.791 nennwertlose Stückaktien im Wege der Sacheinlage vorzunehmen.

## **15 Vorstand**

Der Vorstand des Unternehmens setzte sich zum 30. Juni 2015 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine (Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne (Finanzvorstand)

## **16 Aufsichtsrat**

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit dem Schluss der Hauptversammlung im Jahr 2016.

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 30. Juni 2015 wie folgt zusammen:

Herr Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)

Herr Dr. Johannes Conradi (Stellvertretender Vorsitzender)

Herr Benoît Héroult

Herr Roger Lee

Herr Richard Mully

Frau Marianne Voigt

Hamburg, 3. August 2015

Olivier Elamine  
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne  
Finanzvorstand

## **Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht**

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2015, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w Abs. 2 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 3. August 2015

**Deloitte & Touche GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)  
Wirtschaftsprüfer

(Blumhagen)  
Wirtschaftsprüferin

**alstria office REIT-AG**

***Gepürfter Konzernabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014  
abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen  
Rechnungslegungsstandards "IFRS")***



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	Anhang	2014	2013
Umsatzerlöse	9.1	101.782	104.224
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-632	-513
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-12.190	-10.462
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>88.960</b>	<b>93.249</b>
Verwaltungsaufwand	9.4	-4.755	-5.325
Personalaufwand	9.5	-7.807	-7.790
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	6.141	3.932
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-965	-111
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	824	27
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.9	4.566	1.398
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>86.964</b>	<b>85.380</b>
Nettofinanzergebnis	9.8	-35.329	-39.116
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen "accounted for using the equity method"	4	12.798	273
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	-27.461	-7.554
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>36.972</b>	<b>38.983</b>
Ertragsteuern	9.10	-19	-38
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>36.953</b>	<b>38.945</b>
Zuordnung			
Aktionäre		<b>36.953</b>	<b>38.945</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,47	0,49
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,45	0,46

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>36.953</b>	<b>38.945</b>
Kosten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.7	99	11.820
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	10.7	4.135	2.988
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen</b>		<b>4.234</b>	<b>14.808</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>41.187</b>	<b>53.753</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis</b>			
Aktionäre		<b>41.187</b>	<b>53.753</b>

## Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2014

<b>AKTIVA</b>			
<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.645.840	1.632.362
At equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	34.534	21.001
Sachanlagen	10.3	5.085	5.156
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	344	472
Derivative Finanzinstrumente	10.7	6.643	32.474
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>1.692.446</b>	<b>1.691.465</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.6	3.498	3.708
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.6	88	89
Derivative Finanzinstrumente	10.7	0	644
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.6	10.127	6.991
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.8	63.145	82.782
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>		<i>0</i>	<i>252</i>
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>76.858</b>	<b>94.214</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>1.769.304</b>	<b>1.785.679</b>

**PASSIVA**

<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Eigenkapital</b>	11.1		
Gezeichnetes Kapital		79.018	78.933
Kapitalrücklage		691.693	730.486
Rücklage für Cashflow-Hedging		-3.095	-7.329
Gewinnrücklagen		78.977	42.024
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>846.593</b>	<b>844.114</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	874.025	822.486
Derivative Finanzinstrumente	10.7	13.488	25.963
Sonstige Rückstellungen	11.3	3.628	3.244
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	2.036	1.052
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>893.177</b>	<b>852.745</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kurzfristige Darlehen	11.2	7.702	73.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	4.389	3.474
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	19	424	468
Derivative Finanzinstrumente	10.7	6.198	0
Sonstige Rückstellungen	11.3	461	2.015
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	10.360	8.977
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>29.534</b>	<b>88.820</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>922.711</b>	<b>941.565</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>1.769.304</b>	<b>1.785.679</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2014	2013
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernergebnis		36.953	38.945
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		13.937	7.254
Zinserträge	9.8	-113	-317
Zinsaufwendungen	9.8	35.442	39.432
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	19	38
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)		-731	708
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	-4.566	-1.398
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3 10.4	179	549
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		844	-270
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.435	-1.652
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>83.399</b>	<b>83.289</b>
Erhaltene Zinsen		113	317
Gezahlte Zinsen		-30.604	-33.454
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-19	-38
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>52.889</b>	<b>50.114</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-75.264	-58.506
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		65.467	51.040
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-291	-272
Auszahlungen für Investition in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		22	-376
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		1.470	826
Auszahlungen aus der Kapitalzuführungen in Beteiligungen		-2.205	-3.370
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	12.3	<b>-10.801</b>	<b>-10.658</b>

<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		170	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		173.823	544.100
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe	11.2	0	79.400
Auszahlung der Dividende	15	-39.467	-39.467
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-2.882	-46.512
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-192.629	-606.592
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-740	-6.151
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-61.725</b>	<b>-75.222</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-19.637	-35.766
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		82.782	118.548
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0 Vj: TEUR 252)		<b>63.145</b>	<b>82.782</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	An- hang	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rück-lagen	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 2014</b>		78.933	730.486	-7.329	42.024	844.114
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2014</b>						
Konzernergebnis		0	0	0	36.953	36.953
Sonstiges Ergebnis		0	0	4.234	0	4.234
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.234</b>	<b>36.953</b>	<b>41.187</b>
Dividendenausschüttung	15	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	19	0	589	0	0	589
Wandlung von Wandel- genussscheinen		85	85	0	0	170
<b>Stand zum 31. Dezember 2014</b>	11.1	<b>79.018</b>	<b>691.693</b>	<b>-3.095</b>	<b>78.977</b>	<b>846.593</b>

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

in TEUR	An- hang	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rück-lagen	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 2013</b>		78.933	769.412	-22.137	3.079	829.287
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2013</b>						
Konzernergebnis		0	0	0	38.945	38.945
Sonstiges Ergebnis		0	0	14.808	0	14.808
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.808</b>	<b>38.945</b>	<b>53.753</b>
Dividendenausschüttung	15	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	19	0	541	0	0	541
<b>Stand zum 31. Dezember 2013</b>	11.1	<b>78.933</b>	<b>730.486</b>	<b>-7.329</b>	<b>42.024</b>	<b>844.114</b>

## Konzernanhang

### 1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die alstria office REIT-AG ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Gemäß § 2 ihrer Satzung ist der Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Veräußerung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen, die eigenen Grundbesitz erwerben, verwalten, nutzen oder veräußern. Alle oben genannten Ziele unterliegen den Bedingungen und Vorschriften des deutschen REIT-Gesetzes.

Die alstria office REIT-AG wurde im Geschäftsjahr 2007 in einen deutschen Real Estate Investment Trust (Deutscher REIT oder REIT) umgewandelt und am 11. Oktober 2007 als REIT-Aktiengesellschaft (nachstehend bezeichnet als "REIT-AG") in das Handelsregister eingetragen.

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen ausgenommen.

Sitz und Firmenadresse der Gesellschaft ist Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg, Deutschland. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204.

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz "Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2014 wurde am 13. Februar 2015 aufgestellt und durch Beschluss des Vorstands der Gesellschaft zur Veröffentlichung und Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

### 2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

Der Konzernabschluss für die alstria office REIT-AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der "Konzern") wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) inkl. der Interpretationen der Standards (IFRIC) aufgestellt. Alle IFRS werden beachtet und angewandt, wie von der Europäischen Union zum Berichtsdatum vorgeschrieben.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Grund und Boden sowie Gebäude) und bestimmte Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS sind bestimmte Annahmen zu treffen, die Auswirkungen auf die Rechnungslegung haben. Weiterhin übt der Vorstand seinen Beurteilungsrahmen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte, die Einfluss auf die Rechnungslegung der Gruppe haben, aus. Die Bereiche der Rechnungslegung, die einen höheren Komplexitätsgrad aufweisen oder bei denen Annahmen und Schätzungen eine signifikante Auswirkung auf den Konzernabschluss haben, werden in Abschnitt 5 erläutert.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet.

Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014.



Einzelne Posten werden in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

Vermögenswerte und Verpflichtungen werden als langfristig eingestuft, wenn sie in mehr als einem Jahr nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Andernfalls handelt es sich um kurzfristige Vermögenswerte oder Verpflichtungen.

### 3. ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND AUSWEISPFLICHTEN

#### Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die alstria office REIT-AG erstellt ihren Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften. Nachfolgend werden zunächst die in der Berichtsperiode erstmalig angewendeten, vom IASB verabschiedeten und in der EU zur Anwendung freigegebenen IFRS dargestellt. Anschließend werden die Standards und Interpretationen erläutert, die vom IASB zum Bilanzstichtag verabschiedet waren, aber entweder noch nicht verpflichtend anzuwenden waren oder deren Freigabe durch die Europäische Kommission noch ausstand.

Die folgenden neuen und geänderten IFRS sind im zum 1. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU- Endorsement bis zum 31.12.2014	Standard/ Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswir- kungen
11.12.2012	IFRS 10	Neuer Standard "Konzernabschlüsse"	01.01.2014	Keine
11.12.2012	IFRS 11	Neuer Standard "Gemeinsame Vereinbarungen"	01.01.2014	Keine
11.12.2012	IFRS 12	Neuer Standard "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen"	01.01.2014	Anhang- angaben
11.12.2012	IAS 27	Neuer Standard IAS 27 "Einzelabschlüsse"	01.01.2014	Keine
11.12.2012	IAS 28	Neuer Standard IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen"	01.01.2014	Keine
13.12.2012	Änderung des IAS 32	Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	01.01.2014	Keine
19.12.2013	Änderung des IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten – Klarstellung der geforderten Angaben	01.01.2014	Keine
19.12.2013	Änderung des IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung von Sicherungsbilanzierung	01.01.2014	Keine
04.04.2013	Übergangleitlinien	Konzernabschlüsse gemeinsame Vereinbarungen zu Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	01.01.2014	Keine wesentli- chen
20.11.2013	Änderung an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Investmentgesellschaften	01.01.2014	Keine

## **Auswirkungen der erstmals in der Berichtsperiode anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards und Interpretationen**

Im Mai 2011 hat das IASB ein Paket aus insgesamt fünf neuen Standards zur Konzernrechnungslegung veröffentlicht, deren wesentliche Inhalte im Folgenden beschrieben werden.

- **IFRS 10 "Konzernabschlüsse"**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IFRS 10 ersetzt die bisher geltenden Regelungen über Konzernabschlüsse in IAS 27 "Konzern- und Einzelabschlüsse" und SIC-12 "Konsolidierung – Zweckgesellschaften". Die Zielsetzung von IFRS 10 besteht in der Bereitstellung von einheitlichen Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehrere Unternehmen beherrscht. Beherrschung liegt nach IFRS 10 dann vor, wenn die folgenden drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Unternehmen muss über das Beteiligungsunternehmen Macht ausüben können;
- es muss schwankenden Renditen aus seiner Beteiligung ausgesetzt sein und
- es muss die Renditen aufgrund seiner Macht der Höhe nach beeinflussen können.

Aus der erstmaligen Anwendung des neuen Standards ergibt sich keine Änderung des Konsolidierungskreises des Konzerns.

- **IFRS 11 "Gemeinsame Vereinbarungen"**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IFRS 11 ersetzt IAS 31 "Anteile an Gemeinschaftsunternehmen" sowie SIC-13 "Gemeinschaftlich geführte Einheiten – nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen". Der Standard regelt die Klassifizierung von gemeinsamen Vereinbarungen. Eine gemeinsame Vereinbarung wird als eine vertragliche Übereinkunft definiert, bei der zwei oder mehrere Parteien gemeinschaftliche Führung ausüben. In IFRS 11 wird nur noch in zwei Arten von gemeinsamen Vereinbarungen unterschieden – gemeinschaftliche Tätigkeiten und Gemeinschaftsunternehmen. Für die Einordnung in eine der beiden Kategorien sind die Struktur, die rechtliche Form der Vereinbarung, die von den Parteien der Vereinbarung festgelegten Vertragsbedingungen und gegebenenfalls sonstige relevante Tatsachen und Umstände zu berücksichtigen. Der neue Standard führt zu keiner Änderung bei der Rechnungslegung von Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns. Der Konzern ist an zwei Gemeinschaftsunternehmen beteiligt, die nach wie vor als solche zu erfassen und unter Anwendung der Equity-Methode zu bilanzieren sind.

- **IFRS 12 "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen"**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Der Standard bündelt die Anhangangaben zu Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und/oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem Standard. Grundsätzlich zieht IFRS 12 weitgehendere Angaben im Konzernabschluss nach sich.

- **IAS 27 "Einzelabschlüsse"**

Neuer, überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IAS 27 (überarbeitet 2011) hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt (oder aufgrund lokaler Vorschriften gehalten ist), Einzelabschlüsse (oder nicht konsolidierte Abschlüsse) darzustellen. IAS 27 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 10 "Konzernabschlüsse" die Vorgängerversion IAS 27 (2008) "Konzern- und separate Abschlüsse"

einschließlich der Interpretation SIC-12 "Konsolidierung – Zweckgesellschaften". Da die Gesellschaften des alstria-Konzerns keine Einzelabschlüsse nach IFRS erstellen, ergeben sich aus dem überarbeiteten Standard keine Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

- **IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures"**

Neuer überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures bilanziert werden sollen. IAS 28 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 12 "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen" die Vorgängerversion IAS 28 (2008) "Anteile an assoziierten Unternehmen". Der neue Standard führte zu keiner Änderung bei der Rechnungslegung von Gemeinschaftsunternehmen.

- **Übergangsleitlinien**

Änderungen an IFRS 10, "Konzernabschlüsse", IFRS 11, "Gemeinschaftliche Vereinbarungen", und IFRS 12, "Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" – Übergangsregelungen. Mit den Änderungen werden die Übergangsleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt.

- **Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 – "Investmentgesellschaften"**

Die Änderungen an IFRS 10 definieren eine Investmentgesellschaft. Wenn ein Unternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt, darf es seine Tochterunternehmen nicht konsolidieren, sondern muss eine Beteiligungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten.

Ein Unternehmen gilt als Investmentgesellschaft, wenn es die folgenden Merkmale erfüllt:

- Es erhält Kapital von einem oder mehreren Anlegern zu dem Zweck, für diese Anleger Investitionen vorzunehmen und zu steuern.
- Es verpflichtet sich gegenüber den Anlegern zu einem Geschäftszweck, der darin liegt, Investitionen nur mit dem Ziel der Kapitalvermehrung, der Erwirtschaftung von Investitionserträgen oder beidem vorzunehmen.
- Es bemisst und evaluiert die Leistung von im Wesentlichen allen seinen Investitionen auf Grundlage des beizulegenden Zeitwerts.

Die Folgeänderungen an IFRS 12 und IAS 27 beinhalten neue Angabepflichten für Investmentgesellschaften. Aus diesen Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da die Gesellschaft die Definition einer Investmentgesellschaft nicht erfüllt.

- **Änderung an IAS 32 "Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten"**

Der IASB hat die Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet und die Ergebnisse am 16. Dezember 2011 in Form von Änderungen an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung, sowie zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, veröffentlicht. Die in IAS 32 formulierten Voraussetzungen zur Saldierung wurden im Grundsatz beibehalten und lediglich durch zusätzliche Anwendungsleitlinien (Application Guidance) konkretisiert. Die ergänzten Leitlinien sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden aufweist, für die eine Saldierung zulässig ist.

- **Änderung an IAS 36, "Wertminderung von Vermögenswerten".**

IAS 36 wurde im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte geändert. Die Änderungen stellen eine Korrektur von Angabevorschriften dar, die im Zusammenhang mit IFRS 13 umfassender als beabsichtigt geändert wurden. Dabei geht es um wertgeminderte Vermögenswerte, bei denen der erzielbare Betrag dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht. Derzeit ist der erzielbare Betrag unabhängig vom Vorliegen einer Wertminderung anzugeben. Die Korrektur grenzt die Angabevorschriften nunmehr auf tatsächliche Wertminderungsfälle ein, weitet die notwendigen Angaben in diesen Fällen jedoch weiter aus. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf den Konzernabschluss.

- **Änderung an IAS 39, "Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung"**

IAS 39 wurde im Hinblick auf die Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung geändert, wonach Derivate unter bestimmten Umständen trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert bleiben. Aus den Änderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da bestehende Derivate im Konzern keinen gesetzlichen oder regulatorischen Anforderungen zur Umstellung auf eine zentrale Gegenpartei unterliegen.

## Neue und geänderte IFRS und Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden

Die alstria office REIT-AG hat in ihrem Konzernabschluss 2014 die nachstehenden Rechnungslegungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraus- sichtliche Auswirkun- gen
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard "Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten"	01.01.2018	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 14	Neuer Standard "Regulatorische Abgrenzungsposten"	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Neuer Standard "Erlöse aus Verträgen mit Kunden"	01.01.2017	Anhang- angaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 7 und IFRS 9	Verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	01.01.2016	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	01.01.2016	Anhang- angaben
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	01.02.2015	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016	Keine
13.06.2014	IFRIC 21	Neue Interpretation "Abgaben"	17.06.2014	Keine
17.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	"Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle"	01.02.2015	Keine
18.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	"Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle"	01.01.2015	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	"Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle"	01.01.2016	Wird noch geprüft

- **IFRS 9 "Finanzinstrumente"**

Neuer Standard, der am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Der Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2017 verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.

- **IFRS 14 "Regulatorische Abgrenzungsposten"**

Neuer Standard, der am 30. Januar 2014 verabschiedet wurde. Mit dem Standard wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Da alstria kein IFRS-Erstanwender ist, hat der Standard keinerlei Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **IFRS 15 "Erlöse aus Verträgen mit Kunden"**

Es handelt sich bei IFRS 15 um einen neuen Standard, der am 28. Mai 2014 veröffentlicht wurde und auf Berichtsperioden anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Erlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Abgesehen von den erweiterten Anhangangaben werden von dem Standard keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

- **Änderungen an IFRS 11 "Gemeinsame Vereinbarungen"**

Die Änderungen an IFRS 11 betreffen die Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit. Es wird die Bilanzierung für den Fall verdeutlicht, dass diese Anteile einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen wurden am 6. Mai 2014 verabschiedet und sind ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend anzuwenden. Aus den Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns erwartet.

- **Änderungen an IFRS 7 in Bezug auf die Anwendung von IFRS 9**

Am 16. Dezember 2011 gab der IASB *Verpflichtende Zeitpunkte des Inkrafttretens und Übergangsangaben (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)* heraus, eine Verlautbarung, mit der der verpflichtende Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 9 auf Berichtsperioden verschoben wurde, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, und die Erleichterungen in Bezug auf die Neudarstellung von Vergleichsperioden und die entsprechenden Angaben in IFRS 7 geändert wurden. Die Änderungen an IFRS 7 sind anzuwenden, wenn ein Unternehmen erstmalig IFRS 9 anwendet (1. Januar 2018 oder bei vorzeitiger Anwendung von IFRS 9 früher).

- **IAS 28/IFRS 10 — Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture**

Die Änderungen adressieren einen Konflikt zwischen den Vorschriften von IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures" und IFRS 10 "Konzernabschlüsse". Mit ihnen wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

- **Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – "Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme"**

Die Änderungen adressieren Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben haben. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Da die alstria office REIT-AG keine Investmentgesellschaft darstellt und der Konzern keine Investmentgesellschaften umfasst, ergeben sich aus den Änderungen keine Auswirkungen.

- **Änderungen an IAS 1 "Angabeninitiative"**

Die Änderungen zielen darauf ab, Hürden zu beseitigen, die Ersteller in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wahrnehmen. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es werden geringfügige Änderungen bei der Darstellung des Abschlusses erwartet.

- **Änderungen an IAS 16 und IAS 38 "Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung"**

Die am 12. Mai 2014 verabschiedeten Änderungen befassen sich mit der Anwendung von Abschreibungsmethoden. Es wird dargestellt, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Danach ist die umsatzbasierte Methode keine zulässige Abschreibungsmethode gemäß IAS 16. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns werden nicht erwartet.

- **Änderungen an IAS 16 und IAS 41 "Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen"**

Mit den am 30. Juni 2014 verabschiedeten Änderungen werden fruchtttragende Pflanzen in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **Änderung an IAS 19 "Leistungen an Arbeitnehmer"**

Der IASB hat am 21. November 2013 weitere Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden die Vorschriften klargestellt, die sich auf die Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, zu Dienstleistungsperioden beziehen. Darüber hinaus wird eine die Bilanzierungspraxis erleichternde Lösung gewährt, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **Änderungen an IAS 27 - Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen**

Mit den Änderungen wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

- **IFRIC 21 "Abgaben"**

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für

Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. Die Interpretation ist erstmals für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen. Es werden keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns erwartet.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2010-2012**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Sieben Standards (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2011-2013**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Vier Standards (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2012-2014**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Vier Standards (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Juli 2016 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard oder Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig in 2014 an.

#### 4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2014. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften und der Muttergesellschaft werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungsregeln zum gleichen Bilanzstichtag erstellt.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt. Dies ist regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50%.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, was regelmäßig mit dem Erwerbszeitpunkt zusammen fällt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Zwischenergebnisse, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen werden eliminiert.

Gemäß IFRS 3 werden alle Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode berücksichtigt. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zu 100% ihrer beizulegenden Zeitwerte erfasst, ungeachtet ihrer Anteilsrechte. Diese gelten als die Buchwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung erlangt wird. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird im



Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Nach der Neubewertung wird ein verbleibender passiver Unterschiedsbetrag unverzüglich erfolgswirksam erfasst. In der Zeit nach dem Unternehmenszusammenschluss werden die offengelegten stillen Reserven oder Lasten fortgeführt, abgeschrieben oder aufgelöst, je nach Verwendung der entsprechenden Vermögenswerte.

Die Gesellschaft wendet grundsätzlich IFRS 3 zur Bilanzierung von Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung an. Mögliche passive und aktive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung bei Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung werden jedoch in der Kapitalrücklage erfasst.

Wesentliche Gesellschaften, bei denen die alstria office REIT-AG mittelbar oder unmittelbar die Möglichkeit hat, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen (assoziierte Unternehmen), oder sich mittelbar oder unmittelbar die Beherrschung teilt (Gemeinschaftsunternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

#### 4.1 Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Die Gruppe der konsolidierten Unternehmen umfasst 20 Gesellschaften sowie zwei Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden. In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

Folgende Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen:

<b>Konzerngesellschaft (Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG)</b>	<b>Kapitalanteil (in %)</b>
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria solutions GmbH, Hamburg	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100

Es haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften oder deren Komplementäre.

#### 4.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 34.534 beläuft.

Einzelheiten zu dem Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns werden in den folgenden Tabellen angeführt:

in %	Namen des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil	
				31.12.2014	31.12.2013
	Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Hamburg, Deutschland	49,0	49,0
	Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Oststeinbek, Deutschland	49,0	49,0

Die oben aufgeführten Gemeinschaftsunternehmen sind in diesem Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG ist als wesentliches Gemeinschaftsunternehmen einzuordnen.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich des wesentlichen Gemeinschaftsunternehmens des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen des in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Abschlusses des Gemeinschaftsunternehmens.

#### Gemeinschaftsunternehmen Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Kurzfristiges Vermögen	4.847	2.168
Langfristiges Vermögen	105.025	74.525
Kurzfristige Verpflichtungen	2.542	3.708
Langfristige Verpflichtungen	40.500	37.238

In den vorstehend aufgeführten Vermögenswerten und Schulden sind die folgenden Beträge enthalten:

in TEUR	31.12. 2014	31.12. 2013
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.721	1.074
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen)	151	147
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen)	39.421	35.046

in TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse	3.210	2.152
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	25.480	-108
Jahresüberschuss	25.480	-108
Sonstiges Ergebnis	1.111	732
Gesamtergebnis	26.591	623
Vom Gemeinschaftsunternehmen erhaltene Dividenden	-	-

Der vorstehend aufgeführte Jahresüberschuss enthält die folgenden Beträge:

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Planmäßige Abschreibungen	0	-1
Zinserträge	1	3
Zinsaufwendungen	-1.552	-1.606
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	0	-952

Der Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen im Geschäftsjahr 2014 basiert auf dem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes einer zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilie nach deren umfassender Revitalisierung.

Überleitungsrechnung von den dargestellten zusammenfassenden Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen im Konzernabschluss:

<b>in TEUR</b>	<b>Dez. 31, 2014</b>	<b>Dez. 31, 2013</b>
Nettoreinvermögen des Gemeinschaftsunternehmens	66.830	35.747
Beteiligungsquote des Konzerns	49,0%	49,0%
Kumulierte nichtproportionale Gewinnverteilung	804	1.337
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung am Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>33.551</b>	<b>18.853</b>

Zusammengefasste Informationen für Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-156	-145
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0	0
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-156	-145

<b>in TEUR</b>	<b>Dez. 31, 2014</b>	<b>Dez. 31, 2013</b>
Summe der Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	983	2.148

Nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen sowie erhebliche Beschränkungen der Gemeinschaftsunternehmen, Finanzmittel an den Konzern zu transferieren, bestehen nicht.

## 5. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Im Konzernabschluss müssen bis zu einem gewissen Grad Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen vorgenommen werden. Diese können Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben zu Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Stichtag sowie auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen für die Berichtsperiode haben. Wesentliche Sachverhalte, die von solchen Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen betroffen sind, werden im Folgenden erläutert. Die sich tatsächlich einstellenden Beträge können von den Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen abweichen; Veränderungen können einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

### 5.1 Ermessensentscheidungen

Unter Anwendung der Bilanzierungsregeln des Konzerns hat die Geschäftsleitung die folgende Ermessensentscheidung getroffen, die außer den Entscheidungen, die auf Schätzungen basieren, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

## **Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber**

Der Konzern hat für sein Anlageimmobilienportfolio gewerbliche Mietverträge abgeschlossen. Basierend auf einer Auswertung der Bedingungen und Konditionen dieser Vereinbarungen hat der Konzern festgestellt, dass alle mit dem Eigentum verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilien beim Konzern verbleiben und es sich bei diesen Verträgen somit um Operating Leasing handelt.

### **5.2 Schätzungen und Annahmen**

Die wesentlichen zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten werden im Folgenden erläutert. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein wird. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente;
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden;
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen.

#### **Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Insbesondere bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind von der alstria office REIT-AG eine Vielzahl an Schätzungsparametern heranzuziehen und zu berücksichtigen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wurde durch einen unabhängigen Gutachter (Colliers International UK plc, London) vorgenommen (vgl. Abschnitt 7). Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. Angaben zu dem Einfluss der wichtigsten Input-Parameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 10.1.

#### **Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente**

Für die derivativen Finanzinstrumente wurde von einem unabhängigen Dritten eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt, wobei die von diesem ermittelten Marktdaten in die üblichen Bewertungsmodelle eingingen. Es bestehen somit die gewöhnlichen Schätzungsunsicherheiten bezüglich der möglichen Abweichung von verwendeten Marktdaten. Die verwendeten Modelle halten wir für adäquat, sie unterliegen unserer Auffassung nach keiner Unsicherheit bezüglich ihrer Anwendbarkeit.

#### **Beizulegender Zeitwert von virtuellen Aktien**

Die virtuellen Aktien, die dem Vorstand im Rahmen eines aktienbasierten Vergütungsprogramms gewährt wurden, werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist

aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen i.H.v. TEUR 749 (31. Dezember 2013: TEUR 1.046) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 1.490 zum Bilanzstichtag.

### **Ansatz und Bewertung von sonstigen Rückstellungen**

Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen gewährte Mietgarantien mit einem Betrag von TEUR 2.325 enthalten. Der Ermittlung des Wertes der Rückstellungen für Mietgarantien liegt die Einschätzung der möglichen Ausübungswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme zugrunde, die sich auf Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Kündigungsoption bezieht.

### **Beizulegender Zeitwert von Wandelgenussscheinen**

Die beizulegenden Zeitwerte der an Mitarbeiter gewährten Wandelgenussrechte wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von binären Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten.

Die oben genannten, von Schätzungsunsicherheiten besonders betroffenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumente haben zum Stichtag folgenden Einfluss auf die Konzernbilanz:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.645.840	1.632.362
Positive Zeitwerte von Derivaten	6.643	33.118
Negative Zeitwerte von Derivaten	19.686	25.963
Sonstige Rückstellungen	4.089	5.259
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-1.410	-1.711

## **6. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

Die Aktivitäten der alstria office REIT-AG (hauptsächlich die Erwirtschaftung von Erträgen aus Anlageobjekten) unterliegen im Allgemeinen keinen saisonbedingten Schwankungen. Der Verkauf einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Umsatzerlöse und die betrieblichen Aufwendungen haben.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der Immobilienmarkt Fluktuationen unterliegt, die aufgrund von Veränderungen des Nettoeinkommens der Verbraucher oder des Bruttoinlandsproduktes, des Zinssatzes, des Verbrauchervertrauens oder aufgrund demographischer und anderer Marktfaktoren auftreten. Veränderungen des Zinssatzes könnten möglicherweise zu einer veränderten Bewertung der Derivate und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

## **7. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG sind die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

### **Bemessung des beizulegenden Zeitwertes**

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente, wie Derivate und nicht finanzielle Vermögenswerte, wie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögensgegenstands oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswerts oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfeststellung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld zum Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

- Anteilbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2 "Anteilsbasierte Vergütung",
- Leasingverhältnisse, die in den Anwendungsbereich von IAS 17 "Leasingverhältnisse" fallen und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z.B. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 "Vorräte" oder der Nutzungswert in IAS 36 "Wertminderung von Vermögenswerten".

Die angewendete Bewertungstechnik ist unter den jeweiligen Umständen sachgerecht und basiert auf ausreichenden Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Eingangsparameter möglichst gering gehalten. Zur Erhöhung der Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes und der damit verbundenen Angaben legen die IFRS eine Bemessungshierarchie fest, die "Fair-Value-Hierarchie". Diese Hierarchie teilt die in den Bewertungstechniken zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes verwendeten Eingangsparameter in drei Stufen ein. Im Rahmen der Bemessungshierarchie wird in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierten (nicht berichtigten) Preisen (*Eingangsparameter auf Stufe 1*) die höchste Priorität eingeräumt, während nicht beobachtbare Eingangsparameter die niedrigste Priorität erhalten (*Eingangsparameter auf Stufe 3*).

- Eingangsparameter der Stufe 1 sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögensgegenstände und Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.
- Eingangsparameter der Stufe 2 sind andere Eingangsparameter als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder aus anderen Preisen abgeleitet werden können.
- Eingangsparameter auf Stufe 3 sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Eingangsparameter.

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder langfristigen Vermögenszuwächsen gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Sie werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Diese enthalten die aktivierungspflichtigen Transaktionskosten (insbesondere Grunderwerbsteuer). Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

Für Folgebewertungen verwendet die Gesellschaft das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13.61 ff., welches ein Ertragswert-basiertes Verfahren auf der Grundlage der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Bemessungshierarchie kommen bei Immobilien Eingangsparemeter der Stufe 2 und 3 in Betracht, wobei der Großteil auf Eingangsparemeter der Stufe 3 entfällt.

Darüber hinaus wird in den Fällen, in denen die zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes herangezogenen Eingangsparemeter auf unterschiedlichen Stufen der Bemessungshierarchie angesiedelt sind, die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in ihrer Gesamtheit auf derjenigen Stufe der Bemessungshierarchie eingeordnet, die dem niedrigsten Eingangsparemeter entspricht, der für die Bemessung insgesamt wesentlich ist.

Wenn beobachtbare Informationen nicht vorliegen oder wenn wesentliche Anpassungen an beobachtbaren Informationen vorgenommen werden, kann ein beträchtlicher Ermessensspielraum des Gutachters gegeben sein. Sollten die vorgenommenen Anpassungen wesentlich für die gesamte Bemessung des beizulegenden Zeitwertes sein, dann wird die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in Stufe 3 eingeordnet.

Die Kategorisierung erfolgt in Stufe 2, soweit ausreichende Daten verfügbar und keine wesentlichen Anpassungen erforderlich sind. Dies trifft für transparente Märkte zu, auf denen mit höherer Wahrscheinlichkeit eine signifikante Anzahl vergleichbarer Transaktionen stattfindet.

Der Umfang der Anhangangaben wird durch Faktoren wie Art, Eigenschaften und Risikostruktur einer Immobilie sowie der Kategorisierung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie bestimmt.

Die Festlegung der Klassen von Vermögenswerten wird im Wesentlichen durch den Immobilientyp sowie die geografische Lage (Region) bestimmt. Dadurch sollen ausreichende Einzelheiten vermittelt werden, um den unterschiedlichen Eigenschaften einer Immobilie Rechnung zu tragen und die Abschlussadressaten mit genug Informationen zu versehen, um einschätzen zu können, ob die Einschätzung der berichtspflichtigen Einheit zu einzelnen Eingabeparametern von ihrer eigenen abweicht.

Die Eingangsparemeter, die im Bewertungsansatz des Konzerns zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (z.B. immobilienpezifische Kapitalisierungszinssätze) und Leerstandszeiten. Es handelt sich bei diesen Eingangsparametern um wesentliche nicht auf Märkten beobachtbare Eingangsparemeter.

Daher erfolgt die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, wie sie vom Konzern zur Bewertung aller als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien genutzt wird, insgesamt gemäß Stufe 3.

Informationen zu den wesentlichen verwendeten, nichtbeobachtbaren Eingangsparametern und ihren Sensitivitäten in Bezug auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 10.1.

### **Bewertungsverfahren für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien**

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem angewendeten Bewertungsverfahren.

Sämtliche Marktwerte wurden zum 31. Dezember 2014 von der Colliers International UK plc, London, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei soll die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Eingangsparameter möglichst gering gehalten werden. Die oben dargestellte Analyse hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl an offiziell vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IFRS 13.61 auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Im Laufe des Jahres hat sich keine Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

Das angewendete Verfahren ist ein "Hardcore and Top Slice"-Verfahren. In diesem Verfahren erfolgt eine horizontale Segmentierung der Mieteinnahmen: Der Hardcore-Anteil repräsentiert dabei die derzeitige Vertragsmiete. Der Top Slice repräsentiert die Differenz zwischen Marktmiete und Vertragsmiete. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen des internationalen Bewertungsstandards "Red Book" der Royal Institution of Chartered Surveyors. Außerdem ist die durch Colliers angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet für eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standards (IVS, "White Book").

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, wurden die Immobilien in zwei Gruppen unterteilt und dementsprechend bewertet. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren; bei der zweiten Gruppe handelt es sich hingegen um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern, die eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben.

Gruppe 1 für Immobilien, deren Mietverträge eine Restlaufzeit von fünf Jahren oder weniger haben.

"Hardcore und Top Slice"-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages
- eine Leerstandszeit zwischen 6 und 18 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrages
- notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau
- Neuvermietung zu Marktmieten
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben
- nicht-umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 5% der Marktmiete p. a.
- Nettoveräußerungspreis

Gruppe 2 für Objekte mit Ankermietverträgen, die langfristig an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind.

"Hardcore und Top Slice"-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete)
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das



- Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben
- nicht-umlagefähige Betriebskosten i.H.v. 5% der Marktmiete p.a.
- Nettoveräußerungspreis

Gewinne oder Verluste, die aus Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt "Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert" im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert wurden oder wenn die Immobilien endgültig nicht mehr genutzt werden und von ihrer Veräußerung kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist. Jegliche Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

### **Leasingverhältnisse**

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finanzierungsleasing). Sofern das wirtschaftliche Eigentum dem Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe des beizulegenden Zeitwertes oder zum niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen. Die korrespondierende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird als Leasingverpflichtung unter den sonstigen langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen. Die sich ergebenden Leasingzahlungen teilen sich in einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil auf.

### **Operating Leasing**

Mietverträge, die die alstria office REIT-AG mit gewerblichen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Demnach ist die alstria office REIT-AG Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating Leasing-Verhältnissen unterschiedlichster Ausprägung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Hieraus werden die wesentlichen Anteile der Einnahmen und Erträge der alstria office REIT-AG erzielt. Darüber hinaus ist die alstria office REIT-AG in geringem Umfang auch Leasingnehmer im Rahmen von Operating Leasing-Verhältnissen.

### **Wertminderungen von Vermögenswerten**

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden stattdessen jährlich auf Wertminderungen überprüft.

Vermögenswerte, die hingegen planmäßig abgeschrieben werden, werden immer dann auf Wertminderungen überprüft, wenn auslösende Ereignisse oder Veränderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte.

Ein Wertverlust wird mit dem Überschuss des Buchwertes gegenüber dem erzielbaren Wert abgeschrieben. Bei Fortfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechende Zuschreibungen bis auf maximal den Wert vorgenommen, der sich bei Vornahme der planmäßigen Abschreibungen ergeben hätte.

### **Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils der Sachanlage zum Zeitpunkt der Entstehung der Kosten, sofern dies den

Erfassungskriterien entspricht. Alle anderen Reparatur- und Wartungskosten werden erfolgswirksam entsprechend ihrem Entstehungszeitpunkt erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 15 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 50 Jahre. Das Gebäude wird planmäßig über diese Nutzungsdauer abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Ein Gegenstand des Sachanlagevermögens wird ausgebucht, wenn er veräußert wird oder wenn erwartet wird, dass künftig kein wirtschaftlicher Nutzen aus seiner Nutzung oder Veräußerung zu erwarten ist. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung des Vermögenswertes (ermittelt als Differenz aus Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restbuchwerte, Nutzungsdauern und Bewertungsmethoden hinsichtlich der Vermögenswerte werden zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Sachanlagen zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

### **Immaterielle Vermögenswerte**

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und sämtlicher kumulierten Wertminderungen. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden nicht aktiviert, und Aufwendungen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgswirksam erfasst.

Für die immateriellen Vermögenswerte wird festgestellt, ob sie eine bestimmte oder unbestimmte Nutzungsdauer haben.

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden planmäßig über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf Wertminderungen überprüft, sofern Indikatoren für eine Wertminderung des immateriellen Vermögenswertes vorliegen. Die Abschreibungsperiode und -methode für immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird mindestens einmal pro Jahr zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft.

Veränderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder der erwarteten Verbrauchsstruktur hinsichtlich des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes werden durch die Änderung der Abschreibungsperiode oder -methode angemessen Rechnung getragen und sie werden als Veränderungen in den Bilanzschätzungen erfasst. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit bestimmten Nutzungsdauern werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes entspricht, erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Lizenzen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (drei bis acht Jahre).

Zurzeit verfügt die Gesellschaft über keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung von immateriellen Vermögenswerten (ermittelt als Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## **Steuern**

Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten für die laufenden und vergangenen Perioden werden mit dem Betrag angesetzt, der entweder vom Finanzamt erstattet wird oder an das Finanzamt zu zahlen ist. Zur Ermittlung des Betrages werden Steuersatz und Steuergesetze herangezogen, die zum Berichtsdatum in Kraft bzw. im Wesentlichen in Kraft sind.

Latente Steuern werden nicht gebildet, da die alstria office REIT-AG aufgrund des REIT-Status von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit ist.

## **Finanzinstrumente**

Ein Finanzinstrument ist nach IAS 39 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt. Finanzielle Vermögenswerte umfassen insbesondere Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige ausgereichte Ausleihungen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und zu Handelszwecken gehaltene originäre und derivative finanzielle Vermögenswerte. Finanzielle Verbindlichkeiten begründen regelmäßig einen Rückgabeanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen.

## **Finanzielle Vermögenswerte**

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- gehalten bis Endfälligkeit,
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet,
- zur Veräußerung verfügbar oder
- Ausleihungen und Forderungen

sind finanzielle Vermögenswerte dabei entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte von börsennotierten Anleihen werden zum aktuellen Marktpreis bewertet. Für den Fall, dass der Markt für finanzielle Vermögenswerte nicht liquide ist (oder für nicht gelistete Anleihen), ermittelt die Gruppe die beizulegenden Zeitwerte auf Basis von Bewertungsverfahren. Diese berücksichtigen aktuelle "at arm's length"-Transaktionen, im Wesentlichen identische Referenzanlagen, Discounted-Cashflow-Analysen sowie Optionspreismodelle, die den größtmöglichen Gebrauch von marktbasieren Kenngrößen machen und so wenig wie möglich auf gesellschaftsspezifischen Angaben beruhen.

Bei dem erstmaligen Ansatz von finanziellen Vermögenswerten werden diese zu ihrem beizulegenden Zeitwert zzgl. Transaktionskosten bewertet. Dies gilt für alle finanziellen Vermögenswerte, deren beizulegender Zeitwert nicht erfolgswirksam angepasst wird. Die Unternehmensleitung entscheidet über die Klassifizierung des erstmaligen Ansatzes finanzieller Vermögenswerte zum jeweiligen Bilanzstichtag. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn das Unternehmen die Verfügungsmacht über die vertraglichen Rechte verliert, aus denen der finanzielle Vermögenswert besteht.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten ist zum Handelstag anzusetzen. Dies ist das Datum, an dem die Gesellschaft sich verpflichtet, den Vermögenswert zu erwerben. Unter einem marktüblichen Kauf oder Verkauf versteht man einen Kauf oder Verkauf eines finanziellen Vermögenswertes im Rahmen eines Vertrags, dessen Bedingungen die Lieferung des Vermögenswertes innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der üblicherweise durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam erfasst wird, sind solche, die zu Handelszwecken gehalten werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird in diese Kategorie eingeteilt, wenn er in erster Linie mit der Absicht erworben wurde, kurzfristig wieder veräußert werden zu können. Derivative Finanzinstrumente werden als "zu Handelszwecken gehalten" klassifiziert, soweit sie nicht in einer Hedging-Beziehung designiert sind.

Nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebundene derivative Finanzinstrumente sind zwingend als "zu Handelszwecken gehalten" einzustufen und damit erfolgswirksam mit den beizulegenden Zeitwerten zu bilanzieren. Sind diese negativ, führt dies zum Ansatz unter den finanziellen Verbindlichkeiten.

Zu Veräußerungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind finanzielle Vermögenswerte, die keine Derivate sind und die entweder in diese Kategorie eingeordnet wurden oder die keiner anderen Kategorie zuzuordnen sind. Sie werden im Anlagevermögen ausgewiesen, solange die Unternehmensleitung eine Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten ab Bilanzstichtag nicht beabsichtigt oder die Restlaufzeit zum Bilanzstichtag nicht weniger als zwölf Monate beträgt. Die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und im Folgenden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten werden im Eigenkapital berücksichtigt; im Falle ihrer Veräußerung oder Ausbuchung werden die kumulierten Änderungen ihrer beizulegenden Zeitwerte in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Die Gruppe hält keine finanziellen Vermögenswerte, die gemäß der in IAS 39 vorgesehenen Klassifikation als "held to maturity" einzuordnen sind.

Es wurden keine finanziellen Vermögenswerte in die Kategorie "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" eingeordnet.

## **Forderungen**

Forderungen werden als Ausleihungen und Forderungen nach der Definition in IAS 39 klassifiziert. Der erstmalige Ansatz von Forderungen erfolgt zu ihrem beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten, ggf. nach Abzug angemessener Wertberichtigungen. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Minderung errechnet. Die Kalkulation berücksichtigt alle Zuschläge und Abzüge auf den Akquisitionspreis und umfasst ferner die Transaktionskosten und Gebühren als integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes.

Im Rahmen der Bewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Bonitätsüberprüfung der Mieter vorgenommen (Risiko in Verbindung mit der Rechtsgültigkeit von Forderungen), die mit hinreichender Sicherheit zeigt, dass keinerlei Gründe für eine Wertminderung der zu erwartenden Mieten gegeben sind (Delkredererisiko). Diese Überprüfung wird auf Basis der individuellen Immobilien bzw. Portfolios vorgenommen.

Unverzinsliche Forderungen, die in mehr als einem Jahr fällig sind, werden abgezinst.

Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung oder Wertminderung der Forderungen sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Liegen objektive Hinweise darauf vor, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes (d. h. mit dem beim erstmaligen Ansatz ermittelten Zinssatz). Der Buchwert des Vermögenswertes wird direkt reduziert. Der Verlustbetrag wird erfolgswirksam erfasst.

Sofern sich der Wertminderungsverlust in einer Folgeperiode objektivierbar verringert und auf ein Ereignis nach Vornahme der Wertminderung zurückzuführen ist, ist der ursprüngliche Wertminderungsbetrag entsprechend rückgängig zu machen, jedoch höchstens so weit, dass der Buchwert, der dem in seinem Wert geminderten Vermögenswert zum Zeitpunkt der Wertaufholung zuzumessen ist, nicht überschritten wird. Jede darüber hinaus vorzunehmende Wertänderung ist erfolgswirksam zu erfassen.

Abwertungen sind zu berücksichtigen, sobald sich klare Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Konzern die ursprünglich vertraglich vereinbarten Rechnungsbeträge nicht vereinnahmen kann (wie z. B. wahrscheinliche Insolvenz oder ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten des Schuldners). Der Buchwert der Forderung ist unmittelbar zu verringern. In ihrem Wert geminderte Vermögenswerte sind auszubuchen, sobald mit einer Realisierung nicht mehr zu rechnen ist.

### **Derivative Finanzinstrumente und Hedging**

Der Konzern bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps und Zinscaps, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2014 von einem unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete Cashflows über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden. Weitere Einzelheiten zur Bewertung der derivativen Finanzinstrumente im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie finden sich in Abschnitt 20.3.

Der Konzern beurteilt zum Zeitpunkt, zu dem er erstmals Partei des Vertrages wird, ob eingebettete Derivate von ihren Basisverträgen zu trennen sind. Eine Neubewertung kann nur stattfinden, wenn eine Änderung der Vertragsbedingungen die andernfalls erforderlichen Cashflows wesentlich verändern würde.

Die Methode, die zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten angewandt wird, ist abhängig davon, ob das Derivat einer zugrundeliegenden Transaktion als Sicherungsgeschäft zugeordnet wurde. Zu diesem Zweck definiert das Finanzmanagement die Sicherungsbeziehung zwischen einem Sicherungsinstrument und einem Grundgeschäft sowie das Ziel der Risikomanagementmaßnahme und der zugrundeliegenden Strategie bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes.

Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate während einer Periode werden, soweit sie nicht als Hedge-Accounting zu qualifizieren sind, direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Für die Umstellung der Swaps auf das Hedge-Accounting wurden die Sicherungsinstrumente als Cashflow-Hedges klassifiziert, sofern die abgesicherten variablen Cashflows sich einem besonderen Risiko der zugrundeliegenden Verbindlichkeit zuordnen ließen.

Beim Eingehen einer Sicherungsbeziehung wird festgelegt und dokumentiert, welche Sicherungsbeziehungen dem Hedge-Accounting zugerechnet werden sollen, welche Risikomanagementziele zu verfolgen sind und welche Strategie anzuwenden ist, um das Sicherungsgeschäft durchzuführen. Die Dokumentation umfasst die genaue Beschreibung des Sicherungsinstruments, die zugrundeliegende gesicherte Grundposition, die Art und Weise des abgesicherten Risikos und die Art und Weise, wie die

Effektivität der Sicherungsbeziehung in Bezug auf die Änderungen der sich aus den gesicherten Positionen ergebenden Cashflows ausgestaltet ist. Die vorliegenden Sicherungsbeziehungen gelten als hochgradig effektiv im Ausgleich der Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der Cashflows. Weiterhin werden sie regelmäßig daraufhin überprüft, ob eine hohe Effektivität während der gesamten zu beurteilenden Berichtsperiode gegeben war.

Cashflow-Hedges, die die hohen Anforderungen, die an das Hedge-Accounting gestellt werden, erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

- Der effektive Anteil am Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital berücksichtigt, während der ineffektive Anteil unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wird.
- Beträge, die das Eigenkapital berühren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald die gesicherte Transaktion endgültig aufwands- und ertragswirksam wird, wenn also die abgesicherten Einnahmen oder Ausgaben realisiert werden.

Der Konzern bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen ("Fair Value Hedges") verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe ("Net Investment Hedges") qualifiziert sind.

### **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen in der Bilanz bestehen aus laufenden Bankguthaben.

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten sonstigen kurzfristigen Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von drei Monaten oder weniger sowie laufende Überziehungen von Bankkonten.

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

### **Bestand eigener Aktien**

Eigene Eigenkapitalinstrumente, die von der Gesellschaft zurückerworben werden (eigene Aktien), werden vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden nicht erfolgswirksam erfasst.

### **Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten, insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, werden zu ihrem Rückzahlungswert erfasst und, solange sie langfristige und unverzinslich sind, diskontiert.

Der beizulegende Zeitwert wird bestimmt, indem die zukünftigen, vertraglich vereinbarten Cashflows zu Zinssätzen aus der Zinsstruktur zum Bilanzstichtag abgezinst werden.

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- mit dem Rückzahlungswert oder
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet

sind finanzielle Verbindlichkeiten dabei entweder mit dem Rückzahlungsbetrag oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Sämtliche Kredite und Fremdmittel werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet und wurden nicht als "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" eingestuft. Nach ihrem erstmaligen Ansatz werden verzinsliche Kredite und Fremdmittel in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung der Verbindlichkeiten sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Der Teil von Wandelgenussrechten, der die Charakteristika einer Verbindlichkeit zeigt, wird abzüglich der Transaktionskosten in der Bilanz als Verbindlichkeit ausgewiesen. Bei der Ausgabe von Genussscheinen wird der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeitskomponente anhand eines Marktpreises für eine gleichwertige, nicht wandelbare Anleihe bestimmt; dieser Betrag wird als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit eingestuft, bis er durch Wandlung oder Rückführung erlischt.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die Verpflichtung im Rahmen der Verbindlichkeit erfüllt, aufgehoben oder abgelaufen ist. Wenn eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere Verbindlichkeit vom gleichen Kreditgeber zu erheblich anderen Konditionen ersetzt wird oder die Konditionen einer bestehenden Verbindlichkeit erheblich verändert werden, so wird ein solcher Austausch oder die Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit behandelt. Die neu entstandene Verbindlichkeit wird aktiviert und die Differenz zwischen den entsprechenden Buchwerten wird erfolgswirksam verbucht.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem zuverlässig schätzbaren Nutzenabfluss führen wird. Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller Risiken nach angemessener Schätzung zukünftiger Cashflows, die zur Begleichung notwendig sind, bewertet und – sofern langfristig – abgezinst. Rückstellungen werden nicht mit Erstattungen verrechnet.

### **Aktienbasierte Vergütungstransaktionen**

Die aktienorientierte Vergütung umfasst verbindlichkeitsbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, sowie eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente erfolgt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von eigenkapitalbasierten Vergütungsplänen erfolgt grundsätzlich mittels eines modifizierten Black-Scholes-Optionspreismodells zum Gewährungszeitpunkt und bestimmt den gesamten Personalaufwand, der über den Erdienungszeitraum erfolgswirksam erfasst und gegen die Kapitalrücklage verrechnet wird.

Die verbindlichkeitsbasierten Vergütungspläne werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents.

Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in Abschnitt 17, 18 und 19 bzw. im Vergütungsbericht.

### **Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Leistungen erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse geliefert worden sind und somit der Gefahrenübergang stattgefunden hat.

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung, exklusive Skonti, Rabatte und sonstige Verbrauchsteuern oder Abgaben, erfasst. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Die folgenden besonderen Ansatzkriterien müssen vor dem Ansatz der Erlöse gegeben sein:

**Mieterlöse** aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses erfolgswirksam verteilt. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden dem Buchwert des vermieteten Vermögenswertes zugerechnet.

**Betriebliche Aufwendungen** werden im Zeitpunkt der Leistung oder zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

**Zinsaufwendungen und -erträge** werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern ab- bzw. zufließen wird und die Höhe der Aufwendungen und Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinsaufwendungen und -erträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrags mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Aus- bzw. Einzahlungen über die Laufzeit der finanziellen Verbindlichkeit bzw. des finanziellen Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden.

## **Ertragsteuern**

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen befreit.

## **Ergebnis je Aktie**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Ergebnisanteils nach Steuern der Gesellschafter des Mutterunternehmens durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres in Umlauf befindlichen Aktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird unter der Annahme berechnet, dass alle potenziell verwässernden Wertpapiere und aktienbasierten Vergütungen umgewandelt beziehungsweise ausgeübt werden.

## **8. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

Der IFRS 8 erfordert einen "Management Approach", bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung verwendet wird, dargestellt werden.

Da sich die Geschäftsaktivitäten des Konzerns ausschließlich auf die Vermietung an kommerzielle Mieter in Deutschland beschränken, wurde gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger ("chief operating decision maker"). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 101.782 (2013: TEUR 104.224) entfallen TEUR 30.986 und TEUR 15.656 auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat weder im Geschäftsjahr 2014 noch im Geschäftsjahr 2013 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.



## 9. ANHANG ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 9.1 Umsatzerlöse

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	101.782	104.224

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 1.770 (2013: TEUR 1.770) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

### 9.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	15.586	16.361
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	836	193
	<b>16.422</b>	<b>16.554</b>
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-15.695	-16.361
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	-1.359	-706
	<b>-17.054</b>	<b>-17.067</b>
<b>Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten</b>	<b>-632</b>	<b>-513</b>

Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten, die den Immobilien direkt zuzuordnen sind, umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen und grundstücksbezogene Steuern.

### 9.3 Grundstücksbetriebsaufwand

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Instandhaltung und Modernisierung	5.156	5.218
Leerstandskosten	3.210	3.190
Laufende Reparaturen	1.656	1.253
Rechts- und Beratungskosten	524	204
Grundsteuern	101	170
Objektverwaltung	57	26
Sonstige Aufwendungen	1.486	401
	<b>12.190</b>	<b>10.462</b>

In den sonstigen Aufwendungen sind Betriebskosten enthalten, die nicht an Mieter weiterbelastet werden konnten.

### 9.4 Verwaltungsaufwand

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Anwalts- und Beratungsgebühren	1.383	1.320
Kommunikation und Marketing	550	532
Abschreibungen	420	549
Aufwendungen für IT-Leistungen	433	420
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	335	335
Reisekosten	319	397
Vergütung des Aufsichtsrats	305	305
Leasingraten und Mieten	181	190
Bürokosten	144	143
Versicherungsaufwendungen	100	41
Schulungen und Workshops	85	136
Personalbeschaffungskosten	60	62
Sonstige	440	895
	<b>4.755</b>	<b>5.325</b>

### 9.5 Personalaufwand

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Löhne und Gehälter	4.150	3.919
Sozialversicherungsbeiträge	623	580
Boni	1.260	1.256
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.410	1.711
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	<i>749</i>	<i>1.046</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	<i>661</i>	<i>665</i>
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	209	202
Sonstige	155	122
	<b>7.807</b>	<b>7.790</b>

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 661 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 589 auf das Eigenkapital (2013: TEUR 541) und TEUR 72 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2013: TEUR 124).

Im Jahr 2014 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 62 Mitarbeiter (2013: 61).

## 9.6 Sonstige betriebliche Erträge

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	3.622	1.926
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	570	946
Kapitalüberlassungskosten	491	0
Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	459	88
Objektverwaltungsleistungen	179	186
KFZ-Nutzungsüberlassung	95	64
Erstattung von Grunderwerbsteuer	0	429
Übrige	725	293
	<b>6.141</b>	<b>3.932</b>

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen beziehen sich auf Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten.

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen des Vorjahres enthalten auch Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär in Höhe von TEUR 571 für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von alstria-Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

Die Kapitalüberlassungskosten betreffen Vergütungen für die Ausstattung eines Gemeinschaftsunternehmens mit zusätzlichem Eigenkapital.

Erläuterungen zu der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien finden sich in Abschnitt 11.3.

## 9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2014	2013
Rechts- und Beratungskosten	577	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114	40
Spenden und Beiträge	12	68
Übrige	262	3
	<b>965</b>	<b>111</b>

Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 303 wurden für ein außerordentliches Strategieprojekt im Rahmen der Konzernentwicklung aufgewendet. In Höhe von TEUR 274 handelt es sich um Zuführungen für Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten.

## 9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2014	2013
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten</b>	<b>113</b>	<b>317</b>
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-9.950	-13.471
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.172	-9.036
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-10.838	-13.406
Zinsaufwand aus Wandelanleihe	-4.871	-2.697
Andere Zinsaufwendungen	0	-119
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-34.831</b>	<b>-38.729</b>
Agency fee	-300	0
Bereitstellungszinsen	-22	-20
Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Leasingverbindlichkeiten	0	-413
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-289	-271
<b>Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-611</b>	<b>-704</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-35.329</b>	<b>-39.116</b>

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 113 Zinserträge (2013: TEUR 317) bzw. TEUR 21.654 Zinsaufwand (2013: TEUR 24.011).

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 1.548 (2013: TEUR 4.280).

Die Gruppe hielt in den letzten beiden Geschäftsjahren keine zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte. Folglich belief sich das Nettoergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten, wie im Vorjahr, auf EUR 0.

Der Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten gliedert sich wie folgt auf:

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-4.135	-2.988
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-18.146	-7.798
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivate	-5.180	3.232
<b>Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>-27.461</b>	<b>-7.554</b>

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich TEUR 4.135 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht mehr länger bestehen.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 10.7.

### 9.9 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	71.650	54.418
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-67.084	-53.020
	<b>4.566</b>	<b>1.398</b>

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2014 ein Verlust i.H.v. TEUR 4 und in 2013 ein Verlust i.H.v. TEUR 523.

### 9.10 Ertragsteuern

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status erfolgte die endgültige Steuerveranlagung der alstria office REIT-AG letztmals auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Umwandlung in einen REIT. Seit dem 1. Januar 2007 ist die alstria office REIT-AG damit von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

**Latente Ertragsteuern** In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 ergaben sich aufgrund der REIT-Steuerbefreiung keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzernabschluss oder das Eigenkapital.

## 10. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA

### 10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten, welcher alle von der Gesellschaft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfasst, setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Beizulegende Zeitwerte in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>1.632.362</b>	<b>1.622.988</b>
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42.390	36.865
Aufwand für Investitionen	33.234	14.483
Abgänge	-62.970	-42.000
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	824	27
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.645.840</b>	<b>1.632.362</b>

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Bewertung wurden externe Gutachten eingeholt. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertung von Vermögenswerten findet sich in Abschnitt 7.

Unter dem Nettoergebnis das in der Position "Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert" in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, betreffen TEUR 42.077 unrealisierte Wertminderungen.

Einzelheiten zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Konzerns und ihre Einstufung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie zum 31. Dezember 2014 gibt die folgende Tabelle.

	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2014</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	-	-	<b>1.645.840</b>	<b>1.645.840</b>

Es ergaben sich im Laufe des Jahres keine Umgliederungen zwischen den Stufen 1 und 2.

Bei der Festlegung der geeigneten Klassen der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien hat der Konzern die Art, Beschaffenheit und Risiken der Immobilien sowie die Stufe der Fair Value-Hierarchie, der die beizulegenden Zeitwerte zugeordnet sind, berücksichtigt. Die folgenden Kriterien wurden herangezogen, um die entsprechenden Klassen zu bestimmen:

a) Das Immobiliensegment: In jedem Immobilienportfolio von alstria machen Büroflächen die überwiegende Mehrheit der Mietflächen aus. Daher sind alle zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien der Anlageklasse Büroimmobilien zugeordnet.

b) Sämtliche Immobilien befinden sich in Deutschland.

c) Sämtliche zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien sind der Stufe 3 der Fair-Value Hierarchie zuzuordnen.

d) Es bestehen große Unterschiede zwischen den vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten. Dies wirkt sich auch auf die gewichteten durchschnittlichen Mietlaufzeiten (weighted average unexpired lease term "WAULT") je Objekt aus. Unterschieden wird zwischen Objekten mit einer kurzen, mittleren und langen WAULT.

Somit lassen sich drei Klassen von zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien identifizieren:

Deutschland - Büro - Stufe 3 – kurze WAULT (0 bis 5 Jahre),

Deutschland - Büro - Stufe 3 – mittlere WAULT (> 5 bis 10 Jahre),

Deutschland - Büro - Stufe 3 – lange WAULT (> 10 Jahre).

## Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes aufgrund nicht beobachtbarer Eingangsparameter (Stufe 3)

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2014	Bewertungsmethode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	1.645.840	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	5,7	19,2	10,8
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,16%	9,57%	5,92%
74			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	6	18	12
<b>0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	930.155	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	6,2	19,2	10,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,78%	9,57%	6,30%
49			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	6	18	16
<b>5 &lt; WAULT ≤ 10 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	190.570	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	8,4	17,0	12,3
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,84%	7,99%	6,33%
10			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12	18	15
<b>WAULT &gt; 10 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	525.115	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	5,7	17,0	10,2
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,16%	6,98%	4,84%
15			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12	12	12

### Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

Der Rückgang der angenommenen Mieterlöse führt zu einer Minderung des beizulegenden Zeitwertes.

Ein Anstieg der Leerstandszeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite wird den beizulegenden Zeitwert verringern.

Eine Verringerung der angenommenen Mieterlöse resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite, und eine Zunahme der angenommenen Mieterlöse führt zu einer Verringerung der adjustierten Rendite.

Eine Verringerung der Leerstandszeiten resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite, und eine Zunahme der Leerstandszeiten führt zu einer Verringerung der adjustierten Rendite.

Der externe Gutachter hat für die von ihm erstellten Verkehrsgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte zeigen.

#### **Beizulegender Zeitwert der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien (EUR Mio.)**

<b>Kapitalisierungsraten</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
-0,25%	1.723	1.713
0,00%	1.646	1.632
0,25%	1.577	1.560

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten von fünf Büroimmobilien, von denen keine zum 31. Dezember 2013 als "zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" ausgewiesen wurden, auf den jeweiligen Käufer. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf TEUR 67.057.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 33.234) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

Weiterhin erwarb der Konzern zwei Gebäude, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum erfolgte. Das Transaktionsvolumen für die Grundstückserwerbe beläuft sich einschließlich Erwerbsnebenkosten auf TEUR 42.390.

Weitere Informationen zur Änderung des unbeweglichen Vermögens enthält der Abschnitt "Transaktionen" im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2014 (vgl. Seite 9).

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode nicht an (2013: TEUR 0).



Angaben zu Aufwendungen und Erträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß IAS 40.75(f):

- TEUR 101.782 (2013: TEUR 104.224) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- TEUR 8.980 (2013: TEUR 7.272) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die denjenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden und
- TEUR 3.210 (2013: TEUR 3.190) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch die als Finanzinvestition sowie zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien im Wert von zusammen TEUR 1.645.840 (2013: TEUR 1.632.998) besichert.

## 10.2 At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0% der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als "at equity bilanzierte Beteiligung" zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschaftsunternehmen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 34.534 (31. Dezember 2013: TEUR 21.001). Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in Abschnitt 4 dieses Anhangs.

## 10.3 Sachanlagen

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliär und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2014
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
<b>Zum 01.01. 2014</b>	<b>1.169</b>	<b>930</b>	<b>5.019</b>	<b>7.118</b>
Zugänge	121	45	16	182
Abgänge	-242	0	-33	-275
<b>Zum 31.12.2014</b>	<b>1.048</b>	<b>975</b>	<b>5.002</b>	<b>7.025</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
<b>Zum 01.01.2014</b>	<b>1.153</b>	<b>431</b>	<b>378</b>	<b>1.962</b>
Zugänge	22	109	89	220
Abgänge	-242	0	0	-242
<b>Zum 31.12.2014</b>	<b>933</b>	<b>540</b>	<b>467</b>	<b>1.940</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2014</b>	<b>115</b>	<b>435</b>	<b>4.535</b>	<b>5.085</b>

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2013
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Zum 01.01.2013	1.169	883	5.019	7.071
Zugänge	0	47	0	47
Zum 31.12.2013	1.169	930	5.019	7.118
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Zum 01.01.2013	1.134	318	285	1.737
Zugänge	19	113	93	225
Zum 31.12.2013	1.153	431	378	1.962
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.2013</b>	<b>16</b>	<b>499</b>	<b>4.641</b>	<b>5.156</b>

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 15 Jahre für Betriebsausstattung, Mobiliar und Inventar sowie auf 33,33 bis 50 Jahre für die eigengenutzten Immobilien geschätzt.

Es handelt sich bei der Betriebsausstattung zum Beispiel um Gegenstände wie Feuerlöscher oder auch die Bedienungseinheit für ein geschlossenes TV-System.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in zwei ihrer Büroimmobilien in Hamburg und Düsseldorf für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert.

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind beide Immobilien mit einer Grundschuld belastet.

#### 10.4 Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	Lizenzen	
	2014	2013
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
Zum 01.01.	1.812	1.480
Zugänge	71	332
Zum 31.12.	1.883	1.812
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Zum 01.01.	1.340	1.013
Zugänge	199	327
Zum 31.12.	1.539	1.340
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.</b>	<b>344</b>	<b>472</b>

Die Nutzungsdauer der Lizenzen wird auf drei bis acht Jahre geschätzt.

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten in Höhe von TEUR 262 bzw. TEUR 82.

#### 10.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Der Konzern weist weder zum Bilanzstichtag noch zum Vorjahresstichtag zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte aus. Grundsätzlich wird im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie für die Ermittlung

der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte Stufe 3 der Bewertungshierarchie herangezogen. Die Bewertung der zum Verkauf gehaltenen Immobilien beruht regelmäßig auf zwei nicht beobachtbaren Eingangsparameter: (i) der vertraglich vereinbarte Veräußerungspreis für die Immobilien und (ii) die zu erwartenden Veräußerungsnebenkosten, die von dem Konzern getragen werden. Da die zu erwartenden Veräußerungsnebenkosten von untergeordneter Bedeutung für die Bewertung sind, entsprechen die vertraglich vereinbarten Veräußerungspreise dem Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Im Laufe des Jahres hat sich keine Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

## 10.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Kurzfristige Forderungen sind aufgrund der Besonderheiten der Geschäftstätigkeit aus Sicht des Konzerns solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die nachstehende Übersicht gibt eine Aufstellung über die Forderungen des Konzerns.

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietforderungen	3.498	3.708
<b>Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen</b>	88	89
<b>Sonstige Forderungen</b>		
Abgegrenzte Mietforderungen "Mietfreie Zeit"	6.538	4.768
Treuhandkonto	1.653	1.639
Kaufpreiseinbehalt	1.000	0
Anzahlungen	99	130
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	837	454
<b>Gesamt sonstige Forderungen</b>	<b>10.127</b>	<b>6.991</b>

Sämtliche Forderungen bis auf die TEUR 1.653 (31. Dezember 2013: TEUR 1.639) Forderungen gegen einen Treuhänder, sind innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag fällig. Der beizulegende Zeitwert aller Forderungen entspricht ihrem Wertansatz in der Bilanz.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. TEUR 114 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2013: TEUR 40). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2014 bestanden TEUR 1.010 (31. Dezember 2013: 991) fällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Bis zu 3 Monaten	608	662
3 bis 6 Monate	95	87
Länger als 6 Monate	307	242
<b>Gesamt</b>	<b>1.010</b>	<b>991</b>

Zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl Forderungen aus Miet- und Veräußerungsverträgen als auch Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten an die Gläubiger abgetreten (vgl. Abschnitt 11.2).

TEUR 6.538 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (mietfreie Zeit).

Kaufpreiseinbehalte in Höhe von TEUR 1.000 betreffen die Veräußerung einer Immobilie.

## 10.7 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	Nennwert (in TEUR)	31.12.2014		31.12.2013	
				Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)
Cap	0,2500	31.12.2017	340.000	402	0	0	0
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	49	42.500	641	
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	0	47.902	3	
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-6.198	380.870	-15.769	
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>			<b>819.022</b>	<b>-5.747</b>	<b>471.272</b>	<b>-15.125</b>	
Forward-Cap <sup>1)</sup>	0,0000	30.09.2020	380.870	5.874	380.870	31.932	
Cap	3,0000	30.04.2021	48.591	147	0	0	
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	140	0	0	
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	31	56.000	541	
Cap	3,2500	31.12.2015	11.155	0	11.327	2	
Swap	2,1940	31.12.2014	0	0	37.283	-858	
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow- Hedge-Beziehung</b>			<b>126.646<sup>2)</sup></b>	<b>6.192</b>	<b>104.610<sup>2)</sup></b>	<b>31.617</b>	
<b>Zinssicherungsinstru- mente gesamt</b>			<b>945.668</b>	<b>445</b>	<b>575.882</b>	<b>16.492</b>	
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.092 <sup>3)</sup>	-13.488	7.884 <sup>3)</sup>	-9.336	
<b>Gesamt</b>				<b>-13.043</b>		<b>7.156</b>	

<sup>1)</sup> Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

<sup>2)</sup> Nominal ohne TEUR 380.870, die erst am 20. Juli 2015 effektiv werden.

<sup>3)</sup> Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Am 7. Juni 2013 hat alstria eine Wandelanleihe in Höhe von TEUR 79.400 ausgegeben. Aufgrund der Ausgestaltung der Wandelanleihe ist das Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat zu bilanzieren.

Im Einklang mit alstrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung von variablen Zinszahlungen eine neue Forward-Zinscap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 380.870 und eine Caprate von 0,0000% eingegangen. Die Laufzeit der Sicherungsbeziehung beginnt am 20. Juli 2015 und endet am 30. September 2020. Die Transaktion wurde zum 11. September 2013 wirksam.

Die neue Cap-Vereinbarung wird die bestehende Zinsswap-Vereinbarung zur Absicherung des Konsortialdarlehens über einen Nominalwert von TEUR 380.870, einem Swapsatz von 2,9900% und einer Laufzeit der Sicherungsbeziehung bis zum 20. Juli 2015 ersetzen.

Zur Absicherung des Zinssatzes variabel verzinslicher Darlehen wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 eine Cap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 340.000, einen Capsatz von 0,2500% und eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossen. Es handelt sich um eine wirtschaftliche Absicherung, da die Cap-Vereinbarung nicht die Bedingungen für einen Cashflow-Hedge erfüllt.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2013:

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2014</b>	<b>-7.329</b>	<b>32.474</b>	<b>644</b>	<b>-25.963</b>	<b>0</b>	<b>7.155</b>
Effektive Änderung der Fair- Values von Cashflow-Hedges	99	0	0	99	0	<b>99</b>
Ineffektive Änderung von Fair- Values der Cashflow-Hedges	0	-27.718	0	9.573	0	<b>-18.145</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	-1.069	-4.112	0	<b>-5.181</b>
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	4.135	0	0	0	0	<b>0</b>
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	145	0	<b>145</b>
Neuerwerbe	0	1.436	876	0	0	<b>2.312</b>
Beendigungen	0	0	0	572	0	<b>572</b>
Umgliederung aufgrund der Restlaufzeit	0	451	-451	6.198	-6.198	<b>0</b>
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2014</b>	<b>-3.095</b>	<b>6.643</b>	<b>0</b>	<b>-13.488</b>	<b>-6.198</b>	<b>-13.043</b>

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 945.668 (31. Dezember 2013: TEUR 575.882).

Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 819.022 (31. Dezember 2013: TEUR 471.272) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Aufwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 99 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2013 wurden TEUR 11.820 Aufwertungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 18.145 berücksichtigt (2013: Abwertung von TEUR 7.798).

Weitere TEUR 5.181 Abwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2013: Aufwertung von TEUR 3.232). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 4.135 (2013: TEUR 2.988) betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung nicht mehr länger besteht.

Zusammen ergibt sich daraus im Geschäftsjahr 2014 ein Verlust von TEUR 27.461 (2013: Verlust von TEUR 7.554), der als "Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert" ausgewiesen ist.

## 10.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
<b>Bankguthaben</b>	<b>63.145</b>	<b>82.782</b>

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 63.145 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 31. Dezember 2014 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung (31. Dezember 2013: TEUR 252)

## 11. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA

### 11.1 Eigenkapital

Einzelheiten zum Eigenkapital können der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

#### Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2014	31.12.2013
<b>Stammaktien zu je EUR 1</b>	<b>79.018</b>	<b>78.933</b>

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2014 führte zu der Ausgabe von 85.000 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III 2012).

Zum 31. Dezember 2014 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 79.018.487 oder 79.018.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Die folgende Tabelle enthält die Überleitungsrechnung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

Anzahl Aktien	2014	2013
<b>Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar</b>	<b>78.933.487</b>	<b>78.933.487</b>
Wandlung von Wandelgenussscheinen	85.000	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>79.018.487</b>	<b>78.933.487</b>

#### Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2014	2013
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>730.486</b>	<b>769.412</b>
Dividendenausschüttung	-39.467	-39.467
Aktienbasierte Vergütungen	589	541
Wandelung von Wandelgenussscheinen	85	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>691.693</b>	<b>730.486</b>

Ein Zugang von TEUR 589 (2013: TEUR 541) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2014 wurden TEUR 39.467 Dividende (EUR 0,50 je ausstehender Aktien) aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgeschüttet.

### Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
<b>Rücklage für Cashflow-Hedging</b>	<b>-3.095</b>	<b>-7.329</b>

Weitere Einzelheiten zu Veränderungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging sind im Abschnitt 10.7 angegeben.

### Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2014 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2011 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10% der Aktien bis zum 8. Juni 2016 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

### Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2014 einen Betrag in Höhe von TEUR 78.977 aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der alstria office REIT-AG generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2014 aus der Kapitalrücklage ausgeschüttet.

## 11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2014
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	497.516	0	0	0	<b>497.516</b>
Sonstige Darlehen	307.114	5.923	1.779	7.702	<b>314.816</b>
Wandelanleihe	69.395	0	0	0	<b>69.395</b>
<b>Gesamt</b>	<b>874.025</b>	<b>5.923</b>	<b>1.779</b>	<b>7.702</b>	<b>881.727</b>

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2013
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	534.794	0	29	29	<b>534.823</b>
Sonstige Darlehen	220.984	73.178	582	73.760	<b>294.744</b>
Wandelanleihe	66.708	0	97	97	<b>66.805</b>
<b>Gesamt</b>	<b>822.486</b>	<b>73.178</b>	<b>708</b>	<b>73.886</b>	<b>896.372</b>

Die vorstehende Tabelle zeigt die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten wie in der Bilanz unter den langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen und den kurzfristigen Anteil, der innerhalb eines Jahres fällig ist und unter den kurzfristigen Verpflichtungen ausgewiesen ist.

Mit Stand vom 31. Dezember 2014 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 895.086 (31. Dezember 2013: TEUR 913.892). Der niedrigere Buchwert von TEUR 881.727 (TEUR 847.025 langfristiger und TEUR 7.702 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position "kurzfristige Darlehen" ausgewiesen.

Am 30. September 2013 erfolgte die Refinanzierung von alstrias Hauptdarlehen. Ein Konsortium von vier Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 544.100 zur Verfügung ("Konsortialdarlehen"). Von diesem Betrag waren TEUR 501.070 zum 31. Dezember 2014 in Anspruch genommen worden (31. Dezember 2013: TEUR 538.963 des vorhergehenden, refinanzierten Konsortialdarlehens). Der niedrigere Buchwert belief sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 497.516 (31. Dezember 2013: TEUR 534.794 für das vorhergehende, refinanzierte Konsortialdarlehen). Die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert ergibt sich aus Darlehensnebenkosten, die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

Zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart (vgl. Abschnitt 10.6).

Weitere Angaben zu Laufzeiten und Konditionen des Konsortialdarlehens und der sonstigen Darlehen können der Tabelle auf Seite 119 in Abschnitt 20 dieses Anhangs entnommen werden.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 10,0710. Im Einklang mit den Bestimmungen und Bedingungen der Wandelanleihe wurde der Wandlungspreis im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 9,8123 angepasst.

Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist in voller Höhe in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt, teilt sich jedoch in einen Darlehensanteil und eine finanzielle Verpflichtung in Form eines eingebetteten Derivates auf. Der Buchwert der Verpflichtung aus der Wandelanleihe liegt daher unter ihrem Nominalwert. Der erstmalige Ansatz dieser beiden Komponenten erfolgte zum beizulegenden Zeitwert, der dem Emissionsvolumen entspricht. Im Rahmen der Aufteilung des Emissionserlöses wurde der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivates ermittelt und der Residualwert vermindert um die Transaktionskosten der Darlehenskomponente zugewiesen. Nachfolgend wird die Darlehenskomponente zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Derivatekomponente wird hingegen an den Folgestichtagen mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei Wandlung in Aktien werden beide Komponenten, die auf die gewandelten Schuldverschreibungen entfallen, ausgebucht und im Eigenkapital erfasst. Die alstria office REIT-AG machte mit dieser Emission von der Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2013 Gebrauch. Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeit ohne Zinsabgrenzung beträgt TEUR 69.395, während sich ihr beizulegender Zeitwert auf TEUR 87.253 beläuft.

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft Tilgungen, geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen.

Der variable Darlehenszins ist vierteljährlich zahlbar, wobei die Standardprämie und die Fremdkapitalkosten für den Markt auf die entsprechende EURIBOR-Rate aufgeschlagen werden.



Aufgrund der variablen Verzinsung ergeben sich abgesehen von den Transaktionskosten keine wesentlichen Differenzen zwischen Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert.

TEUR 105.360 (31. Dezember 2013: TEUR 98.130) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht Rückgriffs berechtigten Darlehen resultieren aus zwei Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 114.060 (31. Dezember 2013: TEUR 100.574) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2014 wurden die Darlehen und die Wandelanleihe insgesamt um Transaktionskosten i. H. v. TEUR 6.336 (31. Dezember 2013: TEUR 7.087) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite blieb unverändert und betrug zum Bilanzstichtag wie zum 31. Dezember 2013 auf 5,3 Jahre. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 3,4%.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Mit Ausnahme der beschriebenen Festzinsdarlehen und der Wandelanleihe entsprechen die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Verbindlichkeiten, bis auf die abgegrenzten Transaktionskosten, zum Bilanzstichtag in etwa ihren Buchwerten.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Bis zu 1 Jahr	3.539	42.843
Mehr als 1 Jahr	706.787	693.520
<b>Gesamt</b>	<b>710.326</b>	<b>736.363</b>

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	812.332	829.567
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>807.796</i>	<i>824.926</i>

### 11.3 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2014	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2013
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
<b>Rückstellungen</b>						
Mietgarantien	48	2.277	<b>2.325</b>	490	2.372	<b>2.862</b>
Virtuelle Aktien	139	1.351	<b>1.490</b>	1.525	872	<b>2.397</b>
Sonstige	274	0	<b>274</b>	0	0	<b>0</b>
	<b>461</b>	<b>3.628</b>	<b>4.089</b>	<b>2.015</b>	<b>3.244</b>	<b>5.259</b>

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 2.325 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Zum 31. Dezember 2013 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 2.862, was einem Rückgang von TEUR 537 entspricht. Der Rückgang bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 571 auf einer modifizierten Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit, die auf neuen Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Inanspruchnahme der Kündigungsoption basiert. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr Rückstellungen in Höhe von TEUR 48 verbraucht. Gegenläufig wirkte sich die Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze mit einem Zugang zu der Rückstellung in Höhe von TEUR 82 aus.

Daneben wurden TEUR 1.490 (31. Dezember 2013: TEUR 2.397) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms ("Long Term Incentive Plan" und "Short Term Incentive Plan") berücksichtigt (siehe Abschnitt 18).

Die sonstigen Rückstellungen wurden für Aufwendungen gebildet, die sich aus dem Ausgang von zum Bilanzstichtag anhängigen Rechtsstreitigkeiten ergeben könnten. Es bestanden zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten, bei denen die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Verpflichtete in Anspruch genommen werden sollten. Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten waren daher überwiegend für Rechtsanwalts- und Gerichtskosten für die Fälle zu bilden, in denen die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Klägerin auftreten.

### 11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2014	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2013
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	0	<b>4.389</b>	3.474	0	<b>3.474</b>
	<b>4.389</b>	<b>0</b>	<b>4.389</b>	<b>3.474</b>	<b>0</b>	<b>3.474</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
Ausstehende Rechnungen	4.798	0	<b>4.798</b>	3.435	0	<b>3.435</b>
Sicherheitseinbehalte	1.064	2.036	<b>3.100</b>	996	1.052	<b>2.048</b>
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.468	0	<b>1.468</b>	1.544	0	<b>1.544</b>

Bonusverpflichtungen	1.238	0	1.238	1.238	0	1.238
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	157	0	157	485	0	485
Kreditorische Debitoren	415	0	415	425	0	425
Aufsichtsratsvergütung	305	0	305	305	0	305
Prüfungskosten	271	0	271	266	0	266
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	644	0	644	283	0	283
	<b>10.360</b>	<b>2.036</b>	<b>12.396</b>	<b>8.977</b>	<b>1.052</b>	<b>10.029</b>

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten i. H. v. TEUR 1.588 (31. Dezember 2013: TEUR 1.489) sowie Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungen, Vermietungsaktivitäten und Immobilienverwaltungsdienstleistungen i. H. v. TEUR 2.801 (31. Dezember 2013: TEUR 1.985).

### 11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 1.653 (31. Dezember 2013: TEUR 1.639) aus Mietgarantien sowie Treuhandverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 3.100 aus Sicherheitseinbehalten (31. Dezember 2013: TEUR 2.048) insbesondere aus Mietsicherheiten.

### 11.6 Latente Steuern

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund des REIT-Status ab dem 1. Januar 2007 von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit. Aus diesem Grunde entfällt der Ausweis von latenten Steuern zum 31. Dezember 2014 sowie zum Vorjahresstichtag.

## 12. SONSTIGE ANHANGANGABEN

### 12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

**Vorstand** Den Mitgliedern des Vorstands wurden folgende Gesamtbezüge im Sinne des IAS 24.17 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB gewährt:

in TEUR	2014	2013
Kurzfristig fällige Leistungen	1.275	1.343
Anteilsbasierte Vergütungen	1.656	121
<b>Gesamt</b>	<b>2.931</b>	<b>1.464</b>

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (2013: TEUR 378). Aus dem inzwischen beendeten, im Jahr 2007 eingerichteten Aktienoptionsprogramm der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2014 keine Aktienoptionen mehr. Zum 31. Dezember 2013 bestanden noch nicht übertragbare Aktienoptionen für 375.000 Aktien der alstria office REIT-AG. Da die Wandlungsbedingungen für die Aktienoptionen innerhalb ihrer Laufzeit nicht eintraten, sind alle Aktienoptionen mit Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2014 verfallen, ohne dass die Optionen ausgeübt wurden. Einzelheiten zu dem abgelaufenen Aktienoptionsprogramm sind dem Abschnitt 17 zu entnehmen.

Aus dem in 2010 neu eingerichteten, nachfolgenden anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2014 363.347 virtuelle Aktien an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 18).

**Aufsichtsrat** Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2014 auf TEUR 305 (2013: TEUR 305).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.17 finden sich im Vergütungsbericht (siehe Seiten 152 bis 159), der integraler Bestandteil dieses Konzernanhangs ist.

## 12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 10.645 (2013: TEUR 16.345).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Die Eventualverbindlichkeiten aus dieser Mietgarantievereinbarung belaufen sich auf TEUR 0 (31. Dezember 2013: TEUR 456). Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 begann. Aufgrund der Ausgestaltung der Mietgarantievereinbarung sowie der Vermietungssituation der betroffenen Immobilien halten wir eine Inanspruchnahme für nicht wahrscheinlich. Aus diesem Sachverhalt ergaben sich ebenfalls Rückstellungen für Mietgarantien (vgl. Abschnitt 11.3). Die Verringerung dieser Eventualverbindlichkeit von TEUR 456 auf TEUR 0 beruht auf der Vereinbarung längerer Mietvertragslaufzeiten für einen Teil der betroffenen Mietflächen. Dadurch erlischt die für diese Flächen ursprünglich gewährte Mietgarantie.

Zum 31. Dezember 2014 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 146. Davon weisen TEUR 94 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und der Rest, TEUR 52, eine Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren auf.

**Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber** Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge verfügen über verbleibende Mietdauern zwischen einem und 21 Jahren. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis der aktuellen Marktsituation ermöglicht.

Die folgende Tabelle zeigt zukünftige Mindestmietbeträge, wie in den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen vereinbart:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Innerhalb 1 Jahres	95.768	96.965
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	274.190	281.798
Mehr als 5 Jahre	305.032	323.480
	<b>674.990</b>	<b>702.243</b>

## 12.3 Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahrs verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 52.889 und lag damit über dem Wert der Vergleichsperiode 2013 (TEUR 50.114). Dies resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Zinszahlungen sowie im Vergleich zum Vorjahr höheren Zahlungsmittelzuflüssen aus dem sonstigen betrieblichen Ergebnis.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition von zwei zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien sowie Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 72.264) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 65.467 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien sowie in Höhe von TEUR 1.470 aus Ausschüttungen von Gemeinschaftsunternehmen erzielt. Auszahlungen aus Kapitaleinlagen in Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 2.205.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierungen wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 192.629 und Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 173.823). Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 39.467. Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 2.882).

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d. h. Kassenbestand und Bankguthaben bei Kreditinstituten.

### 13. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

#### 13.1 Vorbemerkungen

Nahestehende Personen sind die Mitglieder der Organe der alstria office REIT-AG (Vorstand und Aufsichtsrat) sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den Konzern sowie Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss auf die alstria office REIT-AG.

Die Mehrheit der Aktien der alstria office REIT-AG befindet sich im Streubesitz. Keine natürliche oder juristische Person hat einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft. Die alstria office REIT-AG ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns.

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die alstria office REIT-AG ein Partnerunternehmen ist, gelten als nahestehende Unternehmen.

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

#### 13.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 12.1 und im Vergütungsbericht (siehe Seiten 152 bis 159).

#### 13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2014, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i. H. v. TEUR 88 (31. Dezember 2013: TEUR 89). Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 610 (2013: TEUR 142) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

## 14. ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet als Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres. Eigene Anteile werden dabei nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien der Muttergesellschaft zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Jahres im Umlauf befindlichen Stammaktien (mit Ausnahme der zurückgekauften eigenen Aktien der Gesellschaft) sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die bei der Umwandlung von allen potenziell verwässernden Stammaktien in Stammaktien ausgegeben werden würden, geteilt.

Die folgende Übersicht zeigt Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie verwendet wurden:

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	36.953	38.945
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	78.980	78.933
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,47	0,49

Die mögliche Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der Wandelanleihe könnte das zukünftige Ergebnis je Aktie verwässern:

<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	39.137	39.896
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	87.072	86.818
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,45	0,46

Durch die gewährten Aktienoptionen oder die Wandelgenusrechtszertifikate ergaben sich während der Berichtsperiode keine Verwässerungseffekte, da die entsprechenden Ausübungsbedingungen zum Bilanzstichtag nicht eingetreten waren.

Weitere Informationen zu gewährten Aktienoptionen und Wandelgenusrechtszertifikaten finden sich im Vergütungsbericht (Anlage zum Konzernlagebericht) bzw. in den Abschnitten 17 und 19.

Es gab in der Zeit zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Fertigstellung dieses Konzernabschlusses keine weiteren Transaktionen, die Stammaktien oder potenzielle Stammaktien betrafen.

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien i. W. v. bis zu TEUR 38.751 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

## 15. DIVIDENDENZAHLUNG

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Dividende <sup>1)</sup> in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	39.467	39.467
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,50	0,50

<sup>1)</sup> Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 14. Mai 2014, eine Dividende von insgesamt TEUR 39.467 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 15. Mai 2014 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden TEUR 39.467 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

## 16. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 62 Mitarbeiter (1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013: im Durchschnitt 61 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2014 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 63 Mitarbeiter (31. Dezember 2013: 63 Mitarbeiter).

## 17. AKTIENOPTIONSPROGRAMM

Am 27. März 2007 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands auf, setzte die Details des Aktienoptionsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest und nahm die Ausgabe der ersten Tranche der Aktienoptionen an den Vorstand vor.

Die Eckpunkte des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Aktienoptionsprogramms können wie folgt zusammengefasst werden:

Den Mitgliedern des Vorstands konnten bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigten. Die Aktienoptionen waren in jährlichen Tranchen auszugeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat unter den vorgenannten Bedingungen im Jahr 2007 gewährt. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entsprach EUR 16. Im Jahr 2010 wurde das Aktienoptionsprogramm durch ein neues anteilsbasiertes Vergütungssystem mit Barausgleich ersetzt ("Long Term Incentive Plan"), das in Abschnitt 18 beschrieben wird. Die unter dem beendeten Aktienoptionsprogramm in 2007 gewährten Aktienoptionen wurden dadurch nicht berührt.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden 515.625 ausgegebene Aktienoptionen. Die Anzahl verringerte sich bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 auf null, da die Laufzeit der Aktienoptionen im Geschäftsjahr 2014 endete und aufgrund der Beendigung des Aktienoptionsprogramms keine neuen Aktienoptionen ausgegeben wurden. Da die Wandlungsbedingungen für die Aktienoptionen innerhalb der Laufzeit nicht eintraten, sind alle Aktienoptionen mit Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2014 verfallen, ohne dass die Optionen ausgeübt wurden. Die Personalaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Bewertung der Aktienoptionen am Ausgabedatum über die maßgebliche Laufzeit ergeben, betragen für das Geschäftsjahr 2014 TEUR 0 (2013: TEUR 0).



Der beizulegende Zeitwert der Optionen am jeweiligen Gewährungszeitpunkt wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells und zeitanteiligen Barrier-Optionen auf der Grundlage der Bedingungen des Aktienoptionsprogramms geschätzt. Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts genutzten Modellvorgaben auf:

<b>Beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen, gewährt am</b>	<b>27.03.2007</b>	<b>05.09.2007</b>
Dividendenrendite (in %)	3,60	3,60
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,21	4,29
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	30,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (in Jahren)	4,50	4,50
Ausübungskurs (in EUR)	16,00	16,00
Fluktuationsrate (in %)	0,00	0,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	16,00	13,93
Geschätzter beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung (in EUR)	3,17	2,28

Die erwartete Volatilität wurde auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt.

## 18. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

Am 2. März 2010 richtete der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein neues aktienbasiertes Vergütungssystem als Bestandteil der erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands ein. Die aktienbasierte Vergütung enthält eine langfristige Komponente, sog. **Long Term Incentive Plan (LTIP)**, sowie eine kurzfristige Komponente, der **Short Term Incentive Plan** oder **STIP**. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Im Rahmen des LTIP gewährt die alstria office REIT-AG virtuelle Aktien, die nach vier Jahren dazu berechtigen, eine Auszahlung in bar zu erhalten.

Die Höhe der Auszahlung ergibt sich aus der Anzahl der erzielten virtuellen Aktien, multipliziert mit dem Durchschnittskurs der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zuzüglich eines Betrages, der der Summe der von der Gesellschaft an ihre Aktionäre je alstria-Aktie in der jeweiligen Wartezeit gezahlten Dividende entspricht, jedoch in keinem Fall höher als 250% des Durchschnittskurses der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Gewährungsdatum, multipliziert mit einem näher definierten diskretionären Faktor.

Der diskretionäre Faktor ist ein Multiplikator, der zwischen 0,8 und 1,2 variieren kann und von der individuellen Leistung jedes Teilnehmers während der Wartezeit abhängt.

Die Ermittlung der Zielerreichung basiert zu je 50% auf der absoluten Wertentwicklung der alstria-Aktie (absolute Total Shareholder Return) und auf der relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie im Vergleich zur Entwicklung des EPRA/NA-REIT Index Europe Ex UK (relative Total Shareholder Return).

Da die Auszahlung pro erdienter virtueller Aktie vom 60-Tage-Durchschnittskurs der alstria-Aktie abhängt, stellt der durchschnittliche Aktienkurs in den letzten 60 Handelstagen vor dem Bilanzstichtag im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwert pro virtueller Aktie dar.

Am 3. März 2011 wurden erstmals virtuelle Aktien als Bestandteil der kurzfristigen variablen Vergütung (STIP) gewährt. Die virtuellen Aktien aus der STI-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser



Betrag errechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf Basis einer Referenzperiode errechnet.

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2014 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

				Olivier Elamine	Alexander Dexne
	Beginn der Haltefrist	Referenzaktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Anzahl virtuelle Aktien	Anzahl virtuelle Aktien
STI 2012	2013	9,45	2015	7.193	5.885
STI 2013	2014	9,57	2016	5.914	4.839
LTI 2011	2011	10,43	2015	42.186	34.516
LTI 2012	2012	8,70	2016	50.575	41.379
LTI 2013	2013	9,29	2017	47.363	38.751
LTI 2014	2014	9,44	2018	46.610	38.136

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2014 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

	2014		2013	
Anzahl virtuelle Aktien	LTI	STI	LTI	STI
<b>Stand zum 01.01.</b>	<b>353.779</b>	<b>25.989</b>	<b>267.665</b>	<b>24.629</b>
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	84.746	10.753	86.114	13.078
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-99.009	-12.911	0	-11.718
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>339.516</b>	<b>23.831</b>	<b>353.779</b>	<b>25.989</b>

Die 12.911 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2014 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 136. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres 2014 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 10,51, wovon EUR 9,57 auf den Aktienkurs und EUR 0,94 auf den Dividendenanteil entfielen.

Aus dem LTIP wurden 99.009 virtuelle Aktien gewandelt, woraus sich eine Auszahlung in Höhe von TEUR 1.520 ergab

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich aus den LTI und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 749 (2013: TEUR 1.046) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.490 (31. Dezember 2013: TEUR 2.397). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

## 19. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusrechtszertifikaten ("Zertifikate") an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenusrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des aktuellen, in 2012 verabschiedeten Programms können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden.

Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar.

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer bevorrechtigten Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaft. Der Ertragsanteil entspricht der Dividende je Aktie für ein Geschäftsjahr der Gesellschaft. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird der Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 96.800 Zertifikate, die am 7. Juni 2013 gewährt wurden und 107.250 Zertifikate, die am 22. Mai 2014 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2014 erfüllt.

Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

Die beizulegenden Zeitwerte der inhärenten Optionen zur Wandlung wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

Die folgenden aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen bestanden während des Jahres im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

#### Anzahl Zertifikate

Ausgabedatum	09.06. 2011	18.06. 2012	07.06. 2013	22.05. 2014	Gesamt
<b>01.01.2014</b>	<b>72.500</b>	<b>85.500</b>	<b>111.800</b>	<b>0</b>	<b>269.800</b>
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-13.000	-500	-15.000	0	-28.500
Gewandelt	0	-85.000	0		-85.000
Neu ausgegeben	0	0	0	107.250	107.250
<b>31.12.2014</b>	<b>59.500</b>	<b>0</b>	<b>96.800</b>	<b>107.250</b>	<b>263.550</b>

Der für die Wandlung der 85.000 Wandelgenussscheine relevante XETRA-Schlusskurs betrug am Wandlungstag EUR 9,65 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich in 2014 auf TEUR 661 (Abschnitt 9.5).

Die folgende Tabelle zeigt die Modellvorgaben, die für die Bestimmung des Zeitwerts der bewilligten Wandelgenussscheine genutzt wurden:

<b>Ausgabedatum der Tranche</b>	<b>09.06.2011</b>	<b>18.06.2012</b>	<b>07.06.2013</b>	<b>22.05.2014</b>
Dividendenrendite (in %)	4,23	5,76	5,68	5,18
Risikofreier Zinssatz (in %)	1,67	0,04	0,04	0,06
Erwartete Volatilität (in %)	47,00	38,00	25,00	21,50
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	10,40	7,64	8,80	9,65
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,25	5,45	6,18	6,77

Die erwartete Volatilität wurde auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt.

## 20. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

### 20.1 Umgang mit Finanzrisikofaktoren

Die Aktivitäten des Konzerns gehen mit verschiedenen Finanzrisiken einher: Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Der übergeordnete konzernweite Risikomanagementansatz befasst sich mit der Unvorhersehbarkeit der Finanzmärkte und zielt auf die Minimierung von potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die finanzielle Leistung des Konzerns ab. Zur Absicherung von bestimmten Risiken nutzt der Konzern derivative Finanzinstrumente. Das Risikomanagement wird durch eine zentrale Treasury-Funktion (Treasury) innerhalb des Bereiches Finanzen und Controlling nach den vom Vorstand verabschiedeten Richtlinien ausgeübt. Das Treasury identifiziert, bewertet und sichert die Finanzrisiken in enger Zusammenarbeit mit dem Finanzvorstand. Der Vorstand hat die Grundsätze des konzernweiten Risikomanagements in schriftlicher Form niedergelegt und bestimmt die Vorgehensweisen für einzelne Bereiche, wie Zinssatzrisiko, Kreditrisiko, Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten und nicht-derivativen Finanzinstrumenten sowie die Verwendung von überschüssigen liquiden Mitteln.

Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente sind Darlehen von Kreditinstituten und derivative Finanzinstrumente. Darlehen von Kreditinstituten werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria office REIT-AG verwandt. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Geldmittel und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, welche den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken aus Geschäftstätigkeit und Finanzierung absichern.

Die wesentlichen Risiken, die aus den Finanzinstrumenten des Konzerns resultieren, sind Cashflow-, Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Der Konzern ist Kreditrisiken im Wesentlichen in den Fällen, in denen derivative Finanzinstrumente als Vermögenswert gehalten werden, und mit den Bankguthaben ausgesetzt. Das maximale Kreditrisiko ist in den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt. Der Vorstand entscheidet über Strategien und Prozesse zur Minimierung spezifischer Risikotypen. Diese werden im Folgenden erläutert:

Risiken, die sich als Folge der Finanzkrise ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei größeren Mietern gesehen. Aufgrund der Tatsache, dass alle Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder nach wie vor über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen derzeit begrenzt.

Das Konsortialdarlehen der alstria office REIT-AG gestattet ein Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert (Loan to Value; LTV) von bis zu 70%. Es gelang dem Konzern, den LTV des Konsortialdarlehens zum relevanten Stichtag bei 49,0% zu halten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der einzelnen LTV-Raten und der Höchstverschuldungsgrenzen der Darlehen des Konzerns zum Ende der Berichtsperiode:

#### Übersicht der zum 31. Dezember 2014 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2014 in TEUR	LTV zum 31.12.2014 in %	LTV Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2013 in TEUR
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.070	49,1	70,0	538.963
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	68.260	59,0	75,0	69.626
Darlehen #2 <sup>1)</sup>	31.12.2014	2.617	17,0	75,0	11.328
Darlehen #3	17.12.2018	56.000	45,6	60,0	56.000
Darlehen #4	30.09.2019	67.000	43,8	65,0	39.500
Darlehen #5	30.04.2021	60.739	55,0	67,0	0
Darlehen #6	28.03.2024	60.000	52,4	75,0	0
Darlehen ohne Rückhaftung #7	31.12.2014 <sup>2)</sup>	–	–	–	42.670
Darlehen ohne Rückhaftung #8	30.06.2014 <sup>3)</sup>	–	–	–	28.503
Darlehen ohne Rückhaftung #9	20.10.2015 <sup>2)</sup>	–	–	–	47.902
<b>Gesamte Darlehen</b>		<b>815.686</b>	<b>49,3</b>	–	<b>834.492</b>
Wandelanleihe	14.06.2018	79.400	–	–	79.400
<b>Gesamt</b>		<b>895.086</b>	<b>54,2</b>	–	<b>913.892</b>

<sup>1)</sup> Darlehen gekündigt zum 31.12.2014, Abbuchung erfolgte erst am 02.01.2015

<sup>2)</sup> Refinanziert in Q1 2014.

<sup>3)</sup> Refinanziert in Q2 2014.

Über die oben beschriebenen Risiken hinaus, bestehen keine Rohstoffpreis- oder Währungsrisiken für den Konzern.

#### a) Zinsänderungsrisiko

Die folgende Übersicht zeigt die Buchwerte der Konzernfinanzinstrumente, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach Laufzeit:

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2014</b>						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	0	0	0	15.000	486.070	501.070
Andere Darlehen	3.538	921	921	56.921	146.953	209.254
<b>Gesamt</b>	<b>3.538</b>	<b>921</b>	<b>921</b>	<b>71.921</b>	<b>633.023</b>	<b>710.324</b>

<b>in TEUR</b>	<b>&lt;1 Jahr</b>	<b>1–2 Jahre</b>	<b>2–3 Jahre</b>	<b>3–4 Jahre</b>	<b>&gt; 4 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2013</b>						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	0	0	24.863	0	514.100	538.963
Andere Darlehen	42.843	59.057	0	0	123.000	224.900
<b>Gesamt</b>	<b>42.843</b>	<b>59.057</b>	<b>24.863</b>	<b>0</b>	<b>637.100</b>	<b>763.863</b>

Aufgrund des breiten Portfolios langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria office REIT-AG Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich einerseits um Zinsswaps, im Rahmen derer die Gesellschaft mit seinen Vertragspartnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden Zinsscaps erworben, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt.

Die Übersicht auf Seite 99 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2014 wieder.

Die Zinsswaps und Zinsscaps werden zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwandt.

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze aufgrund der Auswirkung auf Darlehen mit variablen Zinssätzen. Alle Variablen bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

#### **Zinsaufwand p.a.**

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
+ 100 Basispunkte	7.103	8.490
– 50 Basispunkte	-3.552	-3.865

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Eine Änderung des Zinssatzes würde folgende Veränderungen der entsprechenden Marktpreise mit sich bringen:

#### **aa) Auswirkung auf das Eigenkapital**

##### **Derivative Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung**

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
+ 100 Basispunkte	21.157	17.879
– 50 Basispunkte	-6.473	-9.556

## ab) Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie entsprechend auf das Eigenkapital

### Derivative Finanzinstrumente ohne Cashflow-Hedge-Bilanzierung

Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBOR:

in TEUR	2014	2013
+ 100 Basispunkte	11.643	5.638
– 50 Basispunkte	-1.309	-1.840

Auswirkungen aus Kursänderungen der Aktie der alstria office REIT-AG (betrifft nur das eingebettete Derivat):

in TEUR	2014	2013
Aktienkurs im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2014		
+ 10 Prozent	-6.774	-4.262
– 10 Prozent	5.417	3.602

### b) Kreditrisiko

Mit Ausnahme der Kreditrisiken, die sich aus Forderungssalden aus Lieferungen und Leistungen ergeben, erfolgt die Berücksichtigung und die Optimierung der Kreditrisiken auf Konzernebene.

Der für das operative Immobilienmanagement verantwortliche Bereich ist für die Analyse und Vermeidung von Kreditrisiken im Zusammenhang mit jeder einzelnen Neuvermietung zuständig, bevor ein Angebot über Zahlungs- und Vermietungsmodalitäten unterbreitet wird. Kreditrisiken resultieren aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, derivativen Finanzinstrumenten, Einlagen bei Banken und Finanzinstituten sowie Außenständen gegenüber Kunden einschließlich ausstehender Forderungen und sonstiger Vergütungsansprüche. Banken und Finanzinstitute werden nur als Gegenpartei akzeptiert, wenn ihre Bonität durch unabhängige Ratingagenturen als "Investment Grade" eingestuft wird. In den Fällen, in denen für potenzielle Mieter Bonitätseinstufungen durch unabhängige Ratingagenturen durchgeführt wurden, werden diese berücksichtigt. Wenn kein Rating besteht, wird die Kreditwürdigkeit des Mieters unter Berücksichtigung der finanziellen Position, der Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und anderen Faktoren geschätzt. Die Gewährung von Kreditlinien an Mieter ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Mietforderungen gegen Mieter werden per Banküberweisung beglichen und sind regelmäßig zu Beginn der Vermietungsperiode fällig, für die die jeweilige Mietzahlung vereinbart wurde. Vor Beginn eines Mietverhältnisses ist von jedem Mieter eine Kautions hinterlegen oder anderweitig Sicherheit zu leisten.

### c) Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne des Konzerns, Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, Einhaltung von internen Bilanzzielen und, soweit einschlägig, externe Regelungen bzw. rechtliche Anforderungen, wie z.B. die REIT-Eigenkapitalquote.

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit (auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31. Dezember 2014 zuzüglich gewichteter

durchschnittlicher Marge von 155 Basispunkten für die Darlehen des Konzerns). Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf.

<b>in TEUR</b>	<b>&lt; 1 Jahr</b>	<b>1–2 Jahre</b>	<b>2–3 Jahre</b>	<b>3–4 Jahre</b>	<b>4–5 Jahre</b>	<b>&gt;5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2014</b>							
Zinsen	18.138	18.090	16.064	15.164	13.694	16.141	97.291
Darlehen	5.923	2.930	64.789	71.921	77.921	592.202	815.686
Wandelanleihe	0	0	0	79.400	0	0	79.400
Derivative Finanzinstrumente	6.106	-281	-704	-1.268	-1.896	-1.954	3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	0	0	0	0	0	4.389
Sonstige Verbindlichkeiten	10.360	0	0	0	0	0	10.360
	<b>44.916</b>	<b>20.739</b>	<b>80.149</b>	<b>165.217</b>	<b>89.719</b>	<b>606.389</b>	<b>1.007.129</b>

<b>in TEUR</b>	<b>&lt; 1 Jahr</b>	<b>1–2 Jahre</b>	<b>2–3 Jahre</b>	<b>3–4 Jahre</b>	<b>4–5 Jahre</b>	<b>&gt;5 Jahre</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2013</b>							
Zinsen	20.689	20.826	23.286	23.945	25.457	39.298	153.501
Darlehen	73.178	60.975	26.872	63.867	76.000	561.100	861.992
Wandelanleihe	0	0	0	0	79.400	0	79.400
Derivative Finanzinstrumente	11.161	4.457	-3.958	-6.316	-8.487	-17.744	-20.887
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.475	0	0	0	0	0	3.475
Sonstige Verbindlichkeiten	8.977	0	0	0	0	0	8.977
	<b>117.480</b>	<b>86.258</b>	<b>46.200</b>	<b>81.496</b>	<b>172.370</b>	<b>582.654</b>	<b>1.086.458</b>

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von vier Banken über einen Betrag i. H. v. TEUR 501.070 (31. Dezember 2013: TEUR 538.963). Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Betrag von TEUR 314.616 (31. Dezember 2013: TEUR 295.529). Zur Absicherung dieser Verbindlichkeiten wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 1.645.840 als Sicherheit gestellt.

## **20.2 Kapitalstrukturmanagement**

Die Kapitalmanagementaktivitäten der Gesellschaft sind auf die Beibehaltung ihres REIT-Status ausgerichtet, um ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und den Unternehmenswert zu maximieren.

Die Gesellschaft steuert ihre Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 wurden keine Veränderungen der Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.



Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft Kennzahlen, die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Der REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, kommt dabei die wichtigste Bedeutung zu. Gemäß der Konzernstrategie soll die REIT-Eigenkapitalquote innerhalb des für die REIT-Gesetzgebung relevanten Zeitraums zwischen 45% und 55% liegen. Der REIT-Status bleibt bestehen, solange die REIT-Eigenkapitalquote nicht in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unter 45% sinkt.

Folgende Kennzahlen werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

### KENNZAHLEN GEMÄß DEUTSCHEM REIT-GESETZ

in %	2014	2013	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	50,25	50,87	>45
Unbewegliches Vermögen	95,23	92,93	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18,67	23,66	<50 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Innerhalb von fünf Jahren, bezogen auf den durchschnittlichen Immobilienbestand in dem Zeitraum.

Folgende Übersicht zeigt Buchwert und beizulegenden Zeitwert aller im Konzernabschluss angegebenen Finanzinstrumente:

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2014	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermö- genswerte	Finanzielle Vermögenswerte			Beizule- gender Zeitwert	
			Forderun- gen ausreich- te Darlehen	Vermögens- werte und mit Wertänderung "through profit or loss"	Derivative Finanz- instrumente zur Absicherung		Gesamt
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.498	0	3.498	0	0	3.498	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	88	0	88	0	0	88	88
Derivative Finanzinstrumente	6.643	0	0	451	6.192	6.643	6.643
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.127	6.538	3.589	0	0	3.589	3.589
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	63.145	0	63.145	0	0	63.145	63.145
<b>Gesamt</b>	<b>83.501</b>	<b>6.538</b>	<b>70.320</b>	<b>451</b>	<b>6.192</b>	<b>76.963</b>	<b>76.963</b>



Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2014	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegen-der Zeitwert
Langfristige Darlehen	874.025	0	874.025	0	874.025	882.725
Derivative Finanzinstrumente	19.686	0	0	19.686	19.686	19.686
Kurzfristige Darlehen	7.702	0	7.702	0	7.702	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	0	4.389	0	4.389	4.389
Sonstige Verbindlichkeiten	12.396	1.305	11.091	0	11.091	11.091
<b>Gesamt</b>	<b>918.198</b>	<b>1.305</b>	<b>897.207</b>	<b>19.686</b>	<b>916.893</b>	<b>925.593</b>

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2013	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung "through profit or loss"	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.708	0	3.708	0	0	3.708	3.708
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	89	0	89	0	0	89	89
Derivative Finanzinstrumente	33.118	0	0	644	32.474	33.118	33.118
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.991	4.768	2.223	0	0	2.223	2.223
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	82.782	0	82.782	0	0	82.782	82.782
<b>Gesamt</b>	<b>126.688</b>	<b>4.768</b>	<b>88.802</b>	<b>644</b>	<b>32.474</b>	<b>121.920</b>	<b>121.920</b>

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2013	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegen-der Zeitwert
Langfristige Darlehen	822.486	0	822.486	0	822.486	831.661
Derivative Finanzinstrumente	25.963	0	0	25.963	25.963	25.963
Kurzfristige Darlehen	73.886	0	73.886	0	73.886	73.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.474	0	3.474	0	3.474	3.474
Sonstige Verbindlichkeiten	10.030	1.544	8.486	0	8.486	8.486
<b>Gesamt</b>	<b>935.839</b>	<b>1.544</b>	<b>908.332</b>	<b>25.963</b>	<b>934.295</b>	<b>943.470</b>

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden.

Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten bestehen in folgender Höhe:

in TEUR	2014	2013
Finanzinstrumente mit Wertänderung "through profit or loss"	-27.461	-7.554
Verbindlichkeiten und Forderungen	-114	-40
	<b>-27.575</b>	<b>-7.594</b>

Die Nettoverluste während der Berichtsperiode betreffen Bewertungsverluste und im Falle der Verbindlichkeiten und Forderungen Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

### 20.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. Derivate im außerbörslichen Handel), wird unter Zuhilfenahme von Bewertungsverfahren ermittelt. Diese Bewertungsverfahren maximieren den Input von beobachtbaren Marktdaten, soweit diese ermittelbar sind, und greifen so wenig wie möglich auf unternehmensspezifische Annahmen zurück. Wenn alle relevanten Eingangsparameter, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert eines Finanzinstruments benötigt werden, vorliegen, ist das Instrument in Stufe 2 einzuordnen.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden. Die zukünftigen Cashflows werden anhand der Terminzinssätze von beobachtbaren Zinskurven am Ende der Berichtsperiode sowie der vereinbarten Zinsen, abgezinst mit einer Rate, die das Kreditrisiko der verschiedenen Gegenparteien widerspiegelt, geschätzt.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, bestehen.

## 21. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Ende der Berichtsperiode, dem 31. Dezember 2014, ergaben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse, über die gemäß IAS 10 (Ereignisse nach dem Berichtsperiode) zu berichten wäre.

## 22. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN

Folgende deutsche Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264b HGB in Anspruch genommen:

- > alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Halberstädter Str. GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Hamburger Str. 43 GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg

- > alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg

## 23. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ)

### 23.1 Ad-hoc-Mitteilungen

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Sachverhalte oder Ereignisse, die von der Gesellschaft gemäß § 15 Abs. 1 WpHG zu veröffentlichen waren.

### 23.2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

In der Berichtsperiode erfolgten keine Transaktionen, die der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15a Abs. 1 WpHG zu melden waren.

### 23.3 Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2014 bestanden und uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1a WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

<b>Nr. Aktionär, Sitz</b>	<b>Stimmrechte (neu) (in %)</b>	<b>Berührte Schwellenwerte (in %)</b>	<b>Datum der Schwellenberührung</b>	<b>Zurechnung von Stimmrechten</b>	<b>Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von</b>
<b>1</b> CNP Assurances, Paris, Frankreich	5,14	5	07.12.2012	Nein	-
<b>2</b> APG Algemene Pensioen Groep N.V., Amsterdam, Niederlande	0,00	3	03.01.2014	Nein	-
<b>3</b> BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A., Brüssel, Belgien	3,001	3	03.01.2014	Nein	-
<b>4</b> BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	3,001	3	03.01.2014	Ja <sup>1,3</sup>	BNP Investment Partners Belgium S.A.
<b>5</b> APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Nein	-
<b>6</b> Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Ja <sup>3</sup>	-
<b>7</b> APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Ja <sup>3</sup>	-
<b>8</b> BlackRock, Inc., New York, NY, USA	4,53	3	25.09.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
<b>9</b> BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, USA	4,26	3	25.09.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
<b>10</b> BlackRock Financial Management, Inc., New York, USA	4,25	3	25.09.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
<b>11</b> BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,08	5	08.10.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A.
<b>12</b> Ministerium für Finanzen des Staates Norwegen, Oslo, Norwegen	2,97	3	21.10.2014	Ja <sup>3</sup>	Norges Bank
<b>13</b> Norges Bank (Zentralbank von Norwegen), Oslo, Norwegen	2,97	3	21.10.2014	Nein	-
<b>14</b> Cohen & Steers, Inc., New York, USA	2,88	3	04.11.2014	Ja <sup>1,2</sup>	-
<b>15</b> JPMorgan Asset Management Limited, London, Großbritannien	3,19	3	06.11.2014	Ja <sup>1,4</sup>	-
<b>16</b> JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, USA	3,19	3	06.11.2014	Ja <sup>1,4</sup>	-
<b>17</b> J.P. Morgan Investment	3,19	3	06.11.2014	Ja <sup>1,4</sup>	-

<b>Nr. Aktionär, Sitz</b>	<b>Stimmrechte (neu) (in %)</b>	<b>Berührte Schwellenwerte (in %)</b>	<b>Datum der Schwellenberührung</b>	<b>Zurechnung von Stimmrechten</b>	<b>Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von</b>
Management Inc., New York, USA					
<b>18</b> BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,81	3	18.12.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
<b>19</b> BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,81	3	18.12.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
<b>20</b> BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	2,81	3	18.12.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
<b>21</b> BlackRock Group Limited, London, Großbritannien	2,72	3	18.12.2014	Ja <sup>1,2</sup>	-
<b>22</b> BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	3,02	3	06.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
<b>23</b> BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	3,02	3	06.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
<b>24</b> BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	3,02	3	06.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
<b>25</b> BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2</sup>	
<b>26</b> BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
<b>27</b> BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	2,95	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
<b>28</b> BlackRock Group Limited, London, Großbritannien	2,88	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
<b>29</b> BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2</sup>	

<sup>1)</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.

<sup>2)</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.

<sup>3)</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG.

<sup>4)</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 2 WpHG.

#### 24. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz) bezüglich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des Deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben worden und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB.

## 25. PRÜFUNGSHONORAR

Am 14. Mai 2014 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2014 belaufen sich auf TEUR 260. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 75.

## 26. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2014 wie folgt zusammen:

**Olivier Elamine**, Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**, Finanzvorstand

Der als Anlage zum Konzernlagebericht beigefügte Vergütungsbericht enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

## 27. AUFSICHTSRAT

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit Abschluss der Hauptversammlung im Jahr 2016.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2014 wie folgt zusammen:

<b>Alexander Stuhlmann</b> <b>Vorsitzender</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Unternehmensberater, Geschäftsführer der Alexander Stuhlmann GmbH</b>
	Capital Stage AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Euro-Aviation Versicherungs AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Frank Beteiligungsgesellschaft mbH	Vorsitzender des Beirats
seit 1. Januar 2015	GEV AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	HASPA Finanzholding	Mitglied des Kuratoriums
	HCI Capital AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
bis 31. August 2014	LBS Bausparkasse Schleswig- Holstein-Hamburg AG	Mitglied des Aufsichtsrats
bis 30. Juni 2014	Ludwig Görtz GmbH	Mitglied des Verwaltungsrats
	Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG	Vorsitzender des Beirats
bis 31. Dezember 2014	Studio Hamburg Berlin Brandenburg GmbH	Mitglied des Beirats
<b>Dr. Johannes Conradi</b> <b>Stellv. Vorsitzender</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</b>
	Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	Global Head of Real Estate Member of the German Management Group
	EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute	Mitglied des Kuratoriums
	Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG	Mitglied des Aufsichtsrats
<b>Benoît Hérault</b>	<b>Uzès, Frankreich</b>	<b>Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l</b>
seit 16. September 2014	Belvédère SA	Chairman of the Board
seit 23. Juli 2014	SIIC de Paris	Chairman of the audit committee Board of directors / senior advisor for France
seit 1. September 2014	Westbrock Partners	





## **VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 13. Februar 2015

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den von der alstria office REIT-AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 13. Februar 2015

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Reiher**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa. Blumhagen**  
Wirtschaftsprüferin

**alstria office REIT-AG**

***Geprüfter Konzernabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2013  
abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen  
Rechnungslegungsstandards "IFRS")***

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

**alstria office REIT-AG, Hamburg**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

	Anhang	2013 in TEUR	2012 in TEUR
Umsatzerlöse	9.1	104.224	101.286
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-513	-778
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-10.462	-10.398
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>93.249</b>	<b>90.110</b>
Verwaltungsaufwand	9.4	-5.325	-5.722
Personalaufwand	9.5	-7.790	-6.849
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	3.932	3.160
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-111	-1.036
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	27	-1.876
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.9	1.398	369
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>85.380</b>	<b>78.156</b>
Nettofinanzergebnis	9.8	-39.116	-36.085
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen "accounted for using the equity method"	4	273	-734
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	-7.554	-1.380
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>38.983</b>	<b>39.957</b>
<b>Ertragsteuern</b>	9.10	-38	-46
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>38.945</b>	<b>39.911</b>
Zuordnung: Aktionäre		<b>38.945</b>	<b>39.911</b>
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,49	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,46	0,51

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

		2013	2012
		in	in
		TEUR	TEUR
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>38.945</b>	<b>39.911</b>
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.7	11.820	-5.363
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	10.7	2.988	986
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen</b>		<b>14.808</b>	<b>-4.377</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>53.753</b>	<b>35.534</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>			
Aktionäre		<u>53.753</u>	<u>35.534</u>

## Konzernbilanz

### alstria office REIT-AG, Hamburg Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	Anhang	2013 in TEUR	2012 in TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.632.362	1.622.988
At equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	21.001	18.183
Sachanlagen	10.3	5.156	5.334
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	472	467
Derivative Finanzinstrumente	10.7	32.474	403
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>1.691.465</b>	<b>1.647.375</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.5	0	10.010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.6	3.708	3.656
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.6	89	89
Derivative Finanzinstrumente	10.7	644	403
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.6	6.991	6.812
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.8	82.782	118.548
<i>davon verfügbarsbeschränkt</i>		252	252
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>94.214</b>	<b>139.518</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>1.785.679</b>	<b>1.786.893</b>

**alstria office REIT-AG, Hamburg**  
**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013**

PASSIVA	Anhang	2013 in TEUR	2012 in TEUR
<b>Eigenkapital</b>	11.1		
Gezeichnetes Kapital		78.933	78.933
Kapitalrücklage		730.486	769.412
Rücklage für Cashflow-Hedging		-7.329	-22.137
Gewinnrücklagen		42.024	3.079
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>844.114</b>	<b>829.287</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	822.486	882.105
Derivative Finanzinstrumente	10.7	25.963	35.080
Rückstellungen	11.3	3.244	5.191
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	1.052	7.129
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>852.745</b>	<b>929.505</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kurzfristige Darlehen	11.2	73.886	9.986
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	3.474	3.735
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	19	468	345
Rückstellungen	11.3	2.015	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	8.977	14.035
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>88.820</b>	<b>28.101</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>941.565</b>	<b>957.606</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>1.785.679</b>	<b>1.786.893</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzernkapitalflussrechnung für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr

	Anhang	2013 TEUR	2012 TEUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernergebnis		38.945	39.911
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		7.254	3.990
Zinserträge	9.8	-317	-656
Zinsaufwendungen	9.8	39.432	36.741
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	38	46
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		708	2.530
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	-1.398	-369
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3 10.4	549	402
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-270	-914
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.652	-787
		<b>83.289</b>	<b>80.894</b>
Erhaltene Zinsen		317	656
Gezahlte Zinsen		-33.454	-35.769
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-38	-46
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>50.114</b>	<b>45.735</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-58.506	-107.125
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		51.040	11.080
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-272	-251
Auszahlungen für Investition in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-376	-571
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		826	25.212
Auszahlungen aus der Kapitalzuführungen in Beteiligungen		-3.370	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen		0	1.771
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>12.3</b>	<b>-10.658</b>	<b>-69.884</b>



**alstria office REIT-AG, Hamburg****Konzernkapitalflussrechnung für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr****3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**

Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	61.066
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	0	-1.310
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	544.100	42.500
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe	11.2 79.400	0
Auszahlung der Dividende	15 -39.467	-34.705
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	-46.512	-10.002
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-606.592	-10.317
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-6.151	-543
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-75.222</b>	<b>46.689</b>

**4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode**

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-35.766	22.539
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	118.548	96.009
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 252; Vj: TEUR 252)	<b>82.782</b>	<b>118.548</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis  
31. Dezember 2013

	An- hang	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
(in TEUR)						
<b>Stand zum</b>						
<b>1. Januar 2013</b>		<b>78.933</b>	<b>769.412</b>	<b>-22.137</b>	<b>3.079</b>	<b>829.287</b>
<i>Veränderungen im</i>						
<i>Geschäftsjahr 2013</i>						
Konzernergebnis		0	0	0	38.945	38.945
Sonstiges Ergebnis		0	0	14.808	0	14.808
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.808</b>	<b>38.945</b>	<b>53.753</b>
Dividendenausschüttung	15	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	19	0	541	0	0	541
<b>Stand zum 31. Dezember</b>						
<b>2013</b>	11.1	<b>78.933</b>	<b>730.486</b>	<b>-7.329</b>	<b>42.024</b>	<b>844.114</b>

**alstria office REIT-AG, Hamburg**

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	An- hang	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklag e für Cashflo w- Hedging	Eigene Anteil e	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
(in TEUR)							
<b>Stand zum</b>							
<b>1. Januar 2012</b>		<b>71.704</b>	<b>751.084</b>	<b>-17.760</b>	<b>0</b>	<b>-36.833</b>	<b>768.195</b>
<i>Veränderungen im Geschäftsjahr 2012</i>							
Konzernergebnis		0	0	0	0	39.911	39.911
Sonstiges Ergebnis		0	0	-4.377	0	0	-4.377
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.377</b>	<b>0</b>	<b>39.911</b>	<b>35.534</b>
Dividendenausschüttung	15	0	-34.705	0	0	0	-34.705
Aktienbasierte Vergütung	19	0	506	0	0	0	506
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	11.1	7.170	53.778	0	0	0	60.948
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	11.1	0	-1.310	0	0	0	-1.310
Wandelung von Wandelgenussscheinen		59	59	0	0	0	118
<b>Stand zum</b>							
<b>31. Dezember 2012</b>	11.1	<b>78.933</b>	<b>769.412</b>	<b>-22.137</b>	<b>0</b>	<b>3.079</b>	<b>829.287</b>

## **Konzernanhang**

### **1. Informationen zum Unternehmen**

Die alstria office REIT-AG ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Gemäß § 2 ihrer Satzung ist der Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Veräußerung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen, die eigenen Grundbesitz erwerben, verwalten, nutzen oder veräußern. Alle oben genannten Ziele unterliegen den Bedingungen und Vorschriften des deutschen REIT-Gesetzes.

Die alstria office REIT-AG wurde im Geschäftsjahr 2007 in einen deutschen Real Estate Investment Trust (Deutscher REIT oder REIT) umgewandelt und am 11. Oktober 2007 als REIT-Aktiengesellschaft (nachstehend bezeichnet als "REIT-AG") in das Handelsregister eingetragen.

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen ausgenommen.

Sitz und Firmenadresse der Gesellschaft ist Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg, Deutschland. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204.

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz "Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2013 wurde am 14. Februar 2014 aufgestellt und durch Beschluss des Vorstands der Gesellschaft zur Veröffentlichung und Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

### **2. Grundlagen der Erstellung**

Der Konzernabschluss für die alstria office REIT-AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der "Konzern") wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) inkl. der Interpretationen der Standards (IFRIC) aufgestellt. Alle IFRS werden beachtet und angewandt, wie von der Europäischen Union zum Berichtsdatum vorgeschrieben.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Grund und Boden sowie Gebäude) sowie Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS sind bestimmte Annahmen zu treffen, die Auswirkungen auf die Rechnungslegung haben. Weiterhin übt der Vorstand seinen Beurteilungsrahmen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte, die Einfluss auf die Rechnungslegung der Gruppe haben, aus. Die Bereiche der Rechnungslegung, die einen höheren Komplexitätsgrad aufweisen oder bei denen Annahmen und Schätzungen eine signifikante

Auswirkung auf den Konzernabschluss haben, werden in Abschnitt 5 erläutert.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet.

Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013.

Einzelne Posten werden in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden als langfristig (für Posten, die in mehr als einem Jahr fällig werden) oder kurzfristig klassifiziert.

### 3. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

#### Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die alstria office REIT-AG erstellt ihren Konzernabschluss gemäß § 315a HGB nach den IFRS, die von der Europäischen Kommission zur Anwendung in der Europäischen Union freigegeben werden. Nachfolgend werden zunächst die in der Berichtsperiode erstmalig angewendeten, vom IASB verabschiedeten und in der EU zur Anwendung freigegebenen IFRS dargestellt. Anschließend werden die Standards und Interpretationen erläutert, die vom IASB zum Stichtag verabschiedet waren, aber entweder noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, deren Freigabe durch die Europäische Kommission noch aussteht oder aber die für den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG keine Relevanz entfalten und nicht vorzeitig angewendet wurden.

Die folgenden neuen und geänderten IFRS sind im zum 1. Januar 2013 beginnenden Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden:

<b>EU- Endorsement bis 31. Dezember 2013</b>	<b>Standards/ Interpretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anzuwenden für Geschäftsjah re ab/nach</b>	<b>Aus- wirkungen</b>
11. Dezember 2012	IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwertes	1. Januar 2013	Erweiterte Anhangangaben
11. Dezember 2012	Änderungen des IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender	1. Januar 2013	Keine
4. März 2013	Änderungen des IFRS 1	Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechendem Zinssatz	1. Januar 2013	Keine
13. Dezember 2012	Änderungen des IFRS 7	Saldierung finanzieller Vermögenswerte mit finanziellen Verpflichtungen	1. Januar 2013	Anhangangaben
5. Juni 2012	Änderungen des IAS 1	Darstellung des Abschlusses	1. Juli 2012	OCI-Darstellung

11. Dezember 2012	Änderungen des IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	1. Januar 2013	Keine
5. Juni 2012	Änderung des IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	1. Januar 2013	Keine
11. Dezember 2012	IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	1. Januar 2013	Keine
27. März 2013	Jährliches Verbesserungsprojekt	"Improvements to IFRSs 2009-2011 Cycle"	1. Januar 2013	Keine

**Erstmals in der Berichtsperiode anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards und Interpretationen, die Auswirkungen auf die in der Berichtsperiode berichteten Beträge und Angaben hatten**

- **IFRS 13 "Bemessung des Beizulegenden Zeitwerts"**

Der Konzern hat IFRS 13 im aktuellen Jahr erstmals angewendet. IFRS 13 definiert einheitliche Leitlinien für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert und die zugehörigen Angaben in einem einzigen IFRS. Der Anwendungsbereich des IFRS 13 ist weit gefasst und gilt sowohl für finanzielle Vermögenswerte als auch für nicht finanzielle Vermögenswerte, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt, mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen im Anwendungsbereich von IFRS 2 "Anteilsbasierte Vergütungen", Leasingtransaktionen im Anwendungsbereich von IAS 17 "Leasingverhältnisse" sowie Bewertungen, die einige Ähnlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert aufweisen, jedoch kein beizulegender Zeitwert sind, wie bspw. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 "Vorräte" oder der Nutzungswert in IAS 36 "Wertminderung von Vermögenswerten".

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag in einem geordneten Geschäftsvorfall im Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen würde. Bei dem beizulegenden Zeitwert nach IFRS 13 handelt es sich um einen Abgangspreis. Dabei ist es unerheblich, ob dieser Preis unmittelbar beobachtbar ist oder mit Hilfe einer anderen Bewertungstechnik geschätzt wird. Außerdem begründet IFRS 13 umfangreiche Angabepflichten.

IFRS 13 ist ab dem 1. Januar 2013 prospektiv anzuwenden. Weiterhin sind bestimmte Übergangsvorschriften für berichtspflichtige Einheiten vorgesehen, wonach die in dem Standard vorgeschriebenen Angabepflichten nicht als Vergleichswerte für Zeiträume vor der erstmaligen Anwendung des Standards anzugeben sind. Der Konzern hat keine Angaben, die durch IFRS 13 neu vorgesehen sind für den Vergleichszeitraum 2012 gemacht (siehe die Abschnitte 7, 10.1 und 20.3 für die Anhangangaben 2013). Der Standard erfordert erstmals die Einbeziehung des eigenen Kreditausfallrisikos ("debt valuation adjustment" oder DVA) in den Bewertungsprozess der derivativen Finanzinstrumente. Diese Vorgehensweise hat jedoch nur eine unwesentliche

Auswirkung auf den Wert der derivativen Finanzinstrumente des Konzerns. Abgesehen von den zusätzlichen Angabepflichten ergaben sich aus der Anwendung des IFRS 13 keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf die im Konzernabschluss ausgewiesenen Beträge.

- **Änderungen an IFRS 7 "Finanzinstrumente: Angaben" – Aufrechnung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verpflichtungen**

Der IASB hat die Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet und die Ergebnisse am 16. Dezember 2011 in Form von Änderungen des IFRS 7 veröffentlicht.

Neu sind die in IFRS 7 eingefügten Angabepflichten im Zusammenhang mit bestimmten Aufrechnungsvereinbarungen. Die Änderungen des IFRS 7 sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Auswirkungen aus diesen Änderungen ergeben sich im Hinblick auf die Anhangangabepflichten für den Fall, dass eine Aufrechnungsvereinbarung existiert.

- **Änderungen des IAS 1 "Darstellung des Abschlusses"**

Der International Accounting Standards Board (IASB) hat am 16. Juni 2011 Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Mit den Änderungen wird die Wahlmöglichkeit von einer oder zwei Darstellungen für den einzelnen Anwender frei gelassen. Nur die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses wurde dahingehend geändert, dass Zwischensummen für die Posten gefordert werden, die zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung ungegliedert werden, und für die Posten bei denen dies nicht der Fall ist. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Aus diesen Änderungen ergeben sich punktuell Auswirkungen auf die Darstellung der Konzerngesamtergebnisrechnung.

Mit Ausnahme der Auswirkungen und zusätzlichen Angabepflichten der vorstehend beschriebenen Änderungen, hat die alstria office REIT-AG im Geschäftsjahr 2013 keine Standards oder Interpretationen erstmalig angewendet, welche Auswirkungen auf die in der Berichtsperiode berichteten Beträge oder Angaben haben.

**Erstmals in der Berichtsperiode anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards und Interpretationen, die keine Auswirkungen auf die in der Berichtsperiode berichteten Beträge und Angaben hatten**

**Änderungen des IFRS 1 "Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender"**

Die Änderungen sind grundsätzlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Als Ergebnis des Übernahmeprozesses der Europäischen Union wurde eine Erstanwendung auch ab dem 1. Januar 2013 zugelassen. Da alstria nicht in Hochinflationenländern tätig ist, haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.

- **Änderungen des IFRS 1 im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz**

Die Änderung wurde am 13. März 2012 veröffentlicht und gewährt IFRS-Erstanwendern die gleichen Erleichterungen in Bezug auf die Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand wie bestehenden Anwendern. Die Regelung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Sie hat keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **Änderung des IAS 12 "Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte"**

Die Änderung wurde am 20. Dezember 2010 verabschiedet. Sie hat keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung von alstria, und ist grundsätzlich vom 1. Januar 2012 an anzuwenden. Als Ergebnis des Übernahmeprozesses der Europäischen Union wurde eine Erstanwendung auch ab dem 1. Januar 2013 zugelassen.

- **IAS 19 "Leistungen an Arbeitnehmer"**

Der IASB hat am 16. Juni 2011 die endgültige Fassung der Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Bilanzierung von Leistungen an Arbeitnehmer eingeführt. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **IFRIC 20 "Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine"**

In IFRIC 20 wird erörtert, wann und wie unterschiedliche Nutzen aus der Abraumaktivität zu bilanzieren sind. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es ergeben sich keinerlei Auswirkungen für den Konzern.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2009-2011**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual-Improvements to IFRSs 2009-2011 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Im Wesentlichen sind fünf Standards (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34) durch die Änderungen betroffen, aus denen sich zahlreiche Folgeänderungen ergeben. Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.



**Neue und geänderte IFRS und Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden**

Die alstria office REIT-AG hat in ihrem Konzernabschluss 2013 die nachstehenden Rechnungslegungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

<b>EU-Endorsement</b>	<b>Standards/ Inter- pretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach</b>	<b>Voraus- sichtliche Auswirkun- gen</b>
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard "Finanzinstrumente": Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten	1. Januar 2017	Keine wesentlich en
11. Dezember 2012	IFRS 10	Neuer Standard "Konzernabschlüsse"	1. Januar 2014	Keine
11. Dezember 2012	IFRS 11	Neuer Standard "Gemeinsame Vereinbarungen"	1. Januar 2014	Keine wesentlich en
11. Dezember 2012	IFRS 12	Neuer Standard "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen"	1. Januar 2014	Anhang- angabe
11. Dezember 2012	IAS 27	Neuer Standard IAS 27 "Separate Einzelabschlüsse"	1. Januar 2014	Keine
11. Dezember 2012	IAS 28	Neuer Standard IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures"	1. Januar 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung des IFRS 7 und IFRS 9	Verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang	1. Januar 2017	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung des IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	1. Juli 2014	Keine
13. Dezember 2012	Änderung des IAS 32	Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. Januar 2014	Anhang- angabe
Noch nicht übernommen	Änderung des IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten – Klarstellung der geforderten Angaben	1. Januar 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung des IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung von Sicherungsbilanzierung	1. Januar 2014	Keine

4. April 2013	Übergangsleitlinien	Konzernabschlüsse gemeinsame Vereinbarungen zu Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	1. Januar 2014*	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Investmentgesellschaften	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	1. Januar 2014	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRIC 21	Neue Interpretation "Abgaben"	1. Januar 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	"Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle"	1. Juli 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	"Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle"	1. Juli 2014	Keine

- **IFRS 9 "Finanzinstrumente"**

Neuer Standard, der am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Der Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2017 verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.

Im Mai 2011 hat das IASB ein Paket aus insgesamt fünf neuen Standards zur Konzernrechnungslegung veröffentlicht, deren wesentliche Inhalte im Folgenden beschrieben werden.

- **IFRS 10 "Konzernabschlüsse"**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 10 besteht in der Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehr Unternehmen beherrscht. Der Standard ersetzt die Konsolidierungsleitlinien in dem bisherigen IAS 27 "Konzern- und Einzelabschlüsse" und SIC-12 "Konsolidierung – Zweckgesellschaften". IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Es wird nicht erwartet, dass die Anwendung des neuen Standards zu einer Änderung des Konsolidierungskreises des Konzerns führen wird.

- **IFRS 11 "Gemeinsame Vereinbarungen"**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung

---

\* Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf den 1. Januar 2014.

\*Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Der Standard ersetzt IAS 31 "Anteile an Joint Ventures" und SIC-13 "Gemeinschaftlich geführte Einheiten – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen". IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.

- **IFRS 12 "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen"**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 12 besteht darin, Angaben über Informationen vorzuschreiben, die Abschlussnutzer in die Lage versetzen, das Wesen der Beteiligung an anderen Einheiten zu beurteilen und die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen dieser Beteiligungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu ermöglichen. IFRS 12 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Es werden zusätzliche Angabepflichten erwartet.

- **IAS 27 "Separate Abschlüsse"**

Neuer, überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IAS 27 (überarbeitet 2011) hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt (oder aufgrund lokaler Vorschriften gehalten ist), Einzelabschlüsse (oder nicht konsolidierte Abschlüsse) darzustellen. IAS 27 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 10 "Konzernabschlüsse" die Vorgängerversion IAS 27 (2008) "Konzern- und separate Abschlüsse" einschließlich der Interpretation SIC-12 "Konsolidierung – Zweckgesellschaften". IAS 27 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Da die Gesellschaften des alstria-Konzerns keine Einzelabschlüsse nach IFRS erstellen, werden aus dem überarbeiteten Standard keine Auswirkungen auf die Rechnungslegung erwartet.

- **IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures"**

Neuer überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures bilanziert werden sollen. IAS 28 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 12 "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen" die Vorgängerversion IAS 28 (2008) "Anteile an assoziierten Unternehmen". IAS 28 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.

---

\*Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

- **Investmentgesellschaften**

Ein Unternehmen kann die vorgenannten Standards IFRS 10 "Konzernabschlüsse", IFRS 11 "Gemeinsame Vereinbarungen", IFRS 12 "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen", IAS 27 "Separate Abschlüsse (geändert 2011)" und IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert 2011)" in einer früheren Periode nur gemeinsam vorzeitig anwenden.

- **Änderungen an IFRS 7 in Bezug auf die Anwendung von IFRS 9**

Am 16. Dezember 2011 gab der IASB *Verpflichtende Zeitpunkte des Inkrafttretens und Übergangsangaben (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)* heraus, eine Verlautbarung, mit der der verpflichtende Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 9 auf Berichtsperioden verschoben wurde, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, und die Erleichterungen in Bezug auf die Neudarstellung von Vergleichsperioden und die entsprechenden Angaben in IFRS 7 geändert wurden. Die Änderungen an IFRS 7 sind anzuwenden, wenn ein Unternehmen erstmalig IFRS 9 anwendet (1. Januar 2017 oder bei vorzeitiger Anwendung von IFRS 9 früher).

- **IAS 32 "Finanzinstrumente: Darstellung"**

Der IASB hat die Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet und die Ergebnisse am 16. Dezember 2011 in Form von Änderungen an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung, sowie zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, veröffentlicht. Die in IAS 32 formulierten Voraussetzungen zur Saldierung wurden im Grundsatz beibehalten und lediglich durch zusätzliche Anwendungsleitlinien (Application Guidance) konkretisiert. Die ergänzten Leitlinien sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden.

- **Übergangsleitlinien**

Änderungen an IFRS 10, "Konzernabschlüsse", IFRS 11, "Gemeinschaftliche Vereinbarungen", und IFRS 12, "Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" – Übergangsregelungen. Mit den Änderungen werden die Übergangsleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. Die Änderungen treten – analog zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 – für Berichtsperioden beginnend an oder ab dem 1. Januar 2014\* in Kraft.

- **Änderung an IAS 19 "Leistungen an Arbeitnehmer"**

Der IASB hat am 21. November 2013 weitere Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden die Vorschriften klargestellt, die sich auf die Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, zu Dienstleistungsperioden beziehen. Darüber hinaus wird eine die Bilanzierungspraxis erleichternde Lösung gewährt, wenn der Betrag der Beiträge von

---

\*Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **Änderung an IAS 36, "Wertminderung von Vermögenswerten"**

IAS 36 wurde im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte geändert (Klarstellung der geforderten Angaben). Die Änderung ist für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **Änderung an IAS 39, "Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung"**

IAS 39 wurde im Hinblick auf die Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung geändert, wonach Derivate unter bestimmten Umständen trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert bleiben. Zeitpunkt des Inkrafttretens ist der 1. Januar 2014, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich aus dieser Änderung Auswirkungen auf den Ansatz und die Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten ergeben werden.

- **IFRIC 21 "Abgaben"**

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. Die Interpretation ist erstmals für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns erwartet.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2010-2012**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual-Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Acht Standards (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24, IAS 38 und IAS 34) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2011-2013**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual-Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Vier Standards (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1.

Juli 2014 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard oder Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig in 2013 an.

#### **4. Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2013. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften und der Muttergesellschaft werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungsregeln zum gleichen Bilanzstichtag erstellt.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt. Dies ist regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, was regelmäßig mit dem Erwerbszeitpunkt zusammen fällt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Konzerninterne Transaktionen, Salden sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden durch die Konsolidierung vollständig eliminiert.

Gemäß IFRS 3 werden alle Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode berücksichtigt. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zu 100% ihrer beizulegenden Zeitwerte erfasst, ungeachtet ihrer Anteilsrechte. Diese gelten als die Buchwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung erlangt wird. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird im Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Nach der Neubewertung wird ein verbleibender passiver Unterschiedsbetrag unverzüglich erfolgswirksam erfasst. In der Zeit nach dem Unternehmenszusammenschluss werden die offen gelegten stillen Reserven oder Lasten fortgeführt, abgeschrieben oder aufgelöst, je nach Verwendung der entsprechenden Vermögenswerte.

Die Gesellschaft wendet grundsätzlich IFRS 3 zur Bilanzierung von Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung an. Mögliche passive und aktive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung bei Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung werden jedoch in der Kapitalrücklage erfasst.

Wesentliche Gesellschaften, bei denen die alstria office REIT-AG mittelbar oder unmittelbar die Möglichkeit hat, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen, (assoziierte Unternehmen) oder sich mittelbar oder unmittelbar die Beherrschung teilt (Gemeinschaftsunternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Die Gruppe der konsolidierten Unternehmen umfasst 20 Gesellschaften sowie zwei Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden.

## Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Folgende Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen:

<b>Konzerngesellschaft (Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG)</b>	<b>Kapitalanteil (in %)</b>
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Englische Planke GP GmbH , Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria solutions GmbH, Hamburg	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100

Es haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 ergeben.

## Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 21.001 beläuft. Die alstria office REIT-AG hält jeweils einen Anteil von 49% an den Gemeinschaftsunternehmen. Es handelt sich bei den

Gemeinschaftsunternehmen um die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg, und die Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Oststeinbek.

Die nachfolgend aufgeführten Buchwerte sind dem alstria-Konzern aus den Anteilen an den Gemeinschaftsunternehmen zuzuordnen:

TEUR	2013	2012
Langfristiges Vermögen	36.530	30.896
Kurzfristiges Vermögen	3.649	7.417
Langfristige Verpflichtungen	18.247	17.685
Kurzfristige Verpflichtungen	2.800	4.187
Periodenergebnis	273	-734

## 5. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen unter Anwendung der IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den Schätzungen abweichen.

### Ermessensentscheidungen

Unter Anwendung der Bilanzierungsregeln des Konzerns hat die Geschäftsleitung die folgende Ermessensentscheidung getroffen, die außer den Entscheidungen, die auf Schätzungen basieren, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

**Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber** Der Konzern hat für sein Anlageimmobilienportfolio gewerbliche Mietverträge abgeschlossen. Basierend auf einer Auswertung der Bedingungen und Konditionen dieser Vereinbarungen hat der Konzern festgestellt, dass alle mit dem Eigentum verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilien beim Konzern verbleiben und es sich bei diesen Verträgen somit um Operating Leasing handelt.

### Schätzungen und Annahmen

Die wesentlichen zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten werden im Folgenden erläutert. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein wird. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente;
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden;
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen.



Insbesondere bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind von der alstria office REIT-AG eine Vielzahl an Schätzungsparametern heranzuziehen und zu berücksichtigen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wurde durch einen unabhängigen Gutachter (Colliers International UK plc, London) vorgenommen (vgl. Abschnitt 7). Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. Angaben zu dem Einfluss der wichtigsten Input-Parameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 10.1.

Für die derivativen Finanzinstrumente wurde von einem unabhängigen Dritten eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt, wobei die von diesem ermittelten Marktdaten in die üblichen Bewertungsmodelle eingingen. Es bestehen somit die gewöhnlichen Schätzungsunsicherheiten bezüglich der möglichen Abweichung von verwendeten Marktdaten. Die verwendeten Modelle halten wir für adäquat, sie unterliegen unserer Auffassung nach keiner Unsicherheit bezüglich ihrer Anwendbarkeit.

Die virtuellen Aktien, die dem Vorstand im Rahmen eines aktienbasierten Vergütungsprogramms gewährt wurden, werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen i.H.v. TEUR 1.046 (31. Dezember 2012: TEUR 563) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 2.397 zum Bilanzstichtag. Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen gewährte Mietgarantien mit einem Betrag von TEUR 2.862 enthalten. Der Ermittlung des Wertes der Rückstellungen für Mietgarantien liegt die Einschätzung der möglichen Ausübungswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme zugrunde, die sich auf Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Kündigungsoption bezieht.

Die beizulegenden Zeitwerte der an Mitarbeiter gewährten Wandelgenussrechte wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von binären Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten.

Die oben genannten, von Schätzungsunsicherheiten besonders betroffenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumente haben zum Stichtag folgenden Einfluss auf die Konzernbilanz:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.632.362	1.622.988
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	0	10.010
Positive Zeitwerte von Derivaten	33.118	806
Negative Zeitwerte von Derivaten	25.963	35.080
Sonstige Rückstellungen	5.259	5.191
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-1.711	-1.174

## **6. Saisonale oder wirtschaftliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Die Aktivitäten der alstria office REIT-AG (hauptsächlich die Erwirtschaftung von Erträgen aus Anlageobjekten) unterliegen im Allgemeinen keinen saisonbedingten Schwankungen. Der Verkauf einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Umsatzerlöse und die betrieblichen Aufwendungen haben.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der Immobilienmarkt Fluktuationen unterliegt, die aufgrund von Veränderungen des Nettoeinkommens der Verbraucher oder des Bruttoinlandsproduktes, des Zinssatzes, des Verbrauchervertrauens oder aufgrund demographischer und anderer Marktfaktoren auftreten. Veränderungen des Zinssatzes könnten möglicherweise zu einer veränderten Bewertung der Derivate und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

## **7. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG sind die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder langfristigen Vermögenszuwächsen gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Sie werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Diese enthalten die aktivierungspflichtigen Transaktionskosten (insbesondere Grunderwerbsteuer). Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

Für Folgebewertungen verwendet die Gesellschaft das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13.61 ff., welches ein Ertragswert basiertes Verfahren auf der Grundlage der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Die angewendete Bewertungstechnik ist unter den jeweiligen Umständen sachgerecht und basiert auf ausreichenden Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering gehalten. Zur Erhöhung der Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes und der damit verbundenen Angaben legen die IFRS eine Bemessungshierarchie fest, die "Fair-Value-Hierarchie". Diese Hierarchie teilt die in den Bewertungstechniken zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes verwendeten Inputfaktoren in drei Stufen ein. Im Rahmen der Bemessungshierarchie wird in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierten (nicht berichtigten) Preisen (*Inputfaktoren auf Stufe 1*) die höchste Priorität eingeräumt, während nicht beobachtbare Inputfaktoren die niedrigste Priorität erhalten (*Inputfaktoren auf Stufe 3*).

- Inputfaktoren der Stufe 1 sind in aktiven, für das Unternehmen am Bemessungsstichtag zugänglichen Märkten für *identische* Vermögenswerte und Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Inputfaktoren auf Stufe 2 sind andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.
- Inputfaktoren auf Stufe 3 sind Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbar sind.

Inputfaktoren auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

Bei Immobilien kommen Inputfaktoren der Stufe 2 und 3 in Frage, wobei der Großteil auf Inputfaktoren der Stufe 3 entfällt.

Darüber hinaus wird in den Fällen, in denen die zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes herangezogenen Inputfaktoren auf unterschiedlichen Stufen der Bemessungshierarchie angesiedelt sind, die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in ihrer Gesamtheit auf derjenigen Stufe der Bemessungshierarchie eingeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bemessung insgesamt wesentlich ist.

Wenn beobachtbare Informationen nicht vorliegen oder wenn wesentliche Anpassungen an beobachtbaren Informationen vorgenommen werden, kann ein beträchtlicher Ermessensspielraum des Gutachters gegeben sein. Sollten die vorgenommenen Anpassungen wesentlich für die gesamte Bemessung des beizulegenden Zeitwertes sein, dann wird die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in Stufe 3 eingeordnet.

Die Kategorisierung erfolgt in Stufe 2 soweit ausreichende Daten verfügbar sind und keine wesentlichen Anpassungen erforderlich sind. Dies trifft für transparente Märkte zu, auf denen mit höherer Wahrscheinlichkeit eine signifikante Anzahl vergleichbarer Transaktionen stattfindet.

Der Umfang der Anhangangaben wird durch Faktoren wie Art, Eigenschaften und Risikostruktur einer Immobilie sowie der Kategorisierung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie bestimmt.

Die Festlegung der Klassen von Vermögenswerten wird im Wesentlichen durch den Immobilientyp sowie die geografische Lage (Region) bestimmt. Dadurch sollen ausreichende Einzelheiten vermittelt werden, um den unterschiedlichen Eigenschaften einer Immobilie Rechnung zu tragen und die Abschlussadressaten mit genug Informationen zu versehen, um einschätzen zu können, ob die Einschätzung der berichtspflichtigen Einheit zu einzelnen Eingabeparametern von ihrer eigenen abweicht.

Die Inputfaktoren, die im Bewertungsansatz des Konzerns zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (z.B. immobiliespezifische Kapitalisierungszinssätze) und Leerstandszeiten.

Daher erfolgt die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, wie sie vom Konzern zur Bewertung aller als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien genutzt wird insgesamt gemäß Stufe 3.

Informationen zu den wesentlichen verwendeten nichtbeobachtbaren Inputfaktoren und ihre Sensitivitäten in Bezug auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 10.1.

### **Bewertungsverfahren für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien**

Die Fair-Value-Hierarchie trifft keine Aussage zu dem angewendeten Bewertungsverfahren.

Sämtliche Marktwerte wurden zum 31. Dezember 2013 von der Colliers International UK plc, London, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei soll die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering gehalten werden. Die oben dargestellte Analyse hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl an offiziell vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IFRS 13.61 auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Im Laufe des Jahres hat sich keine Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

Das angewendete Verfahren ist ein "Hardcore and Top Slice"-Verfahren. In diesem Verfahren erfolgt eine horizontale Segmentierung der Mieteinnahmen: Der Hardcore-Anteil repräsentiert dabei die derzeitige Vertragsmiete. Der Top Slice repräsentiert die Differenz zwischen Marktmiete und Vertragsmiete. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen des internationalen Bewertungsstandards "Red Book" der Royal Institution of Chartered Surveyors. Außerdem ist die durch Colliers angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet für

eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standards (IVS, "White Book").

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, wurden die Immobilien in zwei Gruppen unterteilt und dementsprechend bewertet. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren; bei der zweiten Gruppe handelt es sich hingegen um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern, die eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben.

Gruppe 1 für Immobilien, deren Mietverträge eine Restlaufzeit von fünf Jahren oder weniger haben.

"Hardcore und Top Slice"-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- **Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages**
- **eine Leerstandszeit zwischen 12 und 24 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrages**
- **notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau**
- **Neuvermietung zu Marktmieten**
- **Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben**
- **nicht-umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 5% der Marktmiete p. a.**
- **Nettoveräußerungspreis**

Gruppe 2 für Objekte mit Ankermietverträgen, die langfristig an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind.

"Hardcore und Top Slice"-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- **Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages**
- **Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete)**
- **Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben**
- **nicht-umlagefähige Betriebskosten i.H.v. 5 % der Marktmiete p.a.**
- **Nettoveräußerungspreis**

Gewinne oder Verluste, die aus Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt "Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert" im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert wurden oder wenn die Immobilien endgültig nicht mehr genutzt werden und von ihrer Veräußerung kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist. Jegliche Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

## **Leasingverhältnisse**

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finanzierungsleasing). Sofern das wirtschaftliche Eigentum dem Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe des beizulegenden Zeitwertes oder zum niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen. Die korrespondierende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird als Leasingverpflichtung unter den sonstigen langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen. Die sich ergebenden Leasingzahlungen teilen sich in einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil auf. Die Gruppe hat im Berichtsjahr ein Erbbaurecht erworben, auf welches die Bestimmungen des IAS 17 anzuwenden sind. Das Erbbaurecht wird als Leasinggegenstand eingestuft und die Erbpachtzahlungen als Leasingzahlungen.

## **Operating Leasing**

Mietverträge, die die alstria office REIT-AG mit gewerblichen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Demnach ist die alstria office REIT-AG Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating Leasing-Verhältnissen unterschiedlichster Ausprägung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Hieraus werden die wesentlichen Anteile der Einnahmen und Erträge der alstria office REIT-AG erzielt. Darüber hinaus ist die alstria office REIT-AG in geringem Umfang auch Leasing-Nehmer im Rahmen von Operating Leasing-Verhältnissen.

## **Wertminderungen von Vermögenswerten**

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden stattdessen jährlich auf Wertminderungen überprüft.

Vermögenswerte, die hingegen planmäßig abgeschrieben werden, werden immer dann auf Wertminderungen überprüft, wenn auslösende Ereignisse oder Veränderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte.

Ein Wertverlust wird mit dem Überschuss des Buchwertes gegenüber dem erzielbaren Wert abgeschrieben. Bei Fortfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechende Zuschreibungen bis auf maximal den Wert vorgenommen, der sich bei Vornahme der planmäßigen Abschreibungen ergeben hätte.

## **Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils der Sachanlage zum Zeitpunkt der Entstehung der Kosten, sofern dies den Erfassungskriterien entspricht. Alle anderen Reparatur- und Wartungskosten werden erfolgswirksam entsprechend ihrem Entstehungszeitpunkt erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 15 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 50 Jahre. Das Gebäude wird planmäßig über diese Nutzungsdauer abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Ein Gegenstand des Sachanlagevermögens wird ausgebucht, wenn er veräußert wird oder wenn erwartet wird, dass künftig kein wirtschaftlicher Nutzen aus seiner Nutzung oder Veräußerung zu erwarten ist. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung des Vermögenswertes (ermittelt als Differenz aus Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restbuchwerte, Nutzungsdauern und Bewertungsmethoden hinsichtlich der Vermögenswerte werden zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Sachanlagen zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

### **Immaterielle Vermögenswerte**

Einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und sämtlicher kumulierten Wertminderungen. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden nicht aktiviert, und Aufwendungen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgswirksam erfasst.

Für die immateriellen Vermögenswerte wird festgestellt, ob sie eine bestimmte oder unbestimmte Nutzungsdauer haben.

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden planmäßig über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf Wertminderungen überprüft, sofern Indikatoren für eine Wertminderung des immateriellen Vermögenswertes vorliegen. Die Abschreibungsperiode und -methode für immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird mindestens einmal pro Jahr zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft.

Veränderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder der erwarteten Verbrauchsstruktur hinsichtlich des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes werden durch die Änderung der Abschreibungsperiode oder -methode angemessen Rechnung getragen und sie werden als Veränderungen in den Bilanzschätzungen erfasst. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit bestimmten Nutzungsdauern werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes entspricht, erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Lizenzen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (drei bis acht Jahre).

Zurzeit verfügt die Gesellschaft über keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung von immateriellen Vermögenswerten (ermittelt als Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## **Steuern**

Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten für die laufenden und vergangenen Perioden werden mit dem Betrag angesetzt, der entweder vom Finanzamt erstattet wird oder an das Finanzamt zu zahlen ist. Zur Ermittlung des Betrages werden Steuersatz und Steuergesetze herangezogen, die zum Berichtsdatum in Kraft bzw. im Wesentlichen in Kraft sind.

Latente Steuern werden nicht gebildet, da die alstria office REIT-AG aufgrund des REIT-Status von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit ist.

## **Finanzinstrumente**

Ein Finanzinstrument ist nach IAS 39 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt. Finanzielle Vermögenswerte umfassen insbesondere Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige ausgereichte Ausleihungen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und zu Handelszwecken gehaltene originäre und derivative finanzielle Vermögenswerte. Finanzielle Verbindlichkeiten begründen regelmäßig einen Rückgabeanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen.

## **Finanzielle Vermögenswerte**

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- **gehalten bis Endfälligkeit,**
- **erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet,**
- **zur Veräußerung verfügbar oder**
- **Ausleihungen und Forderungen**

sind finanzielle Vermögenswerte dabei entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte von börsennotierten Anleihen werden zum aktuellen Marktpreis bewertet. Für den Fall, dass der Markt für finanzielle Vermögenswerte nicht liquide ist (oder für nicht gelistete Anleihen), ermittelt die Gruppe die beizulegenden Zeitwerte auf Basis von Bewertungsverfahren. Diese berücksichtigen aktuelle "at arm's length"-Transaktionen, im Wesentlichen identische Referenzanlagen, Discounted-Cashflow-Analysen sowie Optionspreismodelle, die den größtmöglichen Gebrauch von marktbasierter Kenngrößen machen und so wenig wie möglich auf gesellschaftsspezifischen Angaben beruhen.

Bei dem erstmaligen Ansatz von finanziellen Vermögenswerten werden diese zu ihrem beizulegenden Zeitwert zzgl. Transaktionskosten bewertet. Dies gilt für alle finanziellen Vermögenswerte, deren beizulegender Zeitwert nicht erfolgswirksam angepasst wird. Die



Unternehmensleitung entscheidet über die Klassifizierung des erstmaligen Ansatzes finanzieller Vermögenswerte zum jeweiligen Bilanzstichtag. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn das Unternehmen die Verfügungsmacht über die vertraglichen Rechte verliert, aus denen der finanzielle Vermögenswert besteht.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten ist zum Handelstag anzusetzen. Dies ist das Datum, an dem die Gesellschaft sich verpflichtet, den Vermögenswert zu erwerben. Unter einem marktüblichen Kauf oder Verkauf versteht man einen Kauf oder Verkauf eines finanziellen Vermögenswertes im Rahmen eines Vertrags, dessen Bedingungen die Lieferung des Vermögenswertes innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der üblicherweise durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam erfasst wird, sind solche, die zu Handelszwecken gehalten werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird in diese Kategorie eingeteilt, wenn er in erster Linie mit der Absicht erworben wurde, kurzfristig wieder veräußert werden zu können. Derivative Finanzinstrumente werden als "zu Handelszwecken gehalten" klassifiziert, soweit sie nicht in einer Hedging-Beziehung designiert sind.

Nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebundene derivative Finanzinstrumente sind zwingend als "zu Handelszwecken gehalten" einzustufen und damit erfolgswirksam mit den beizulegenden Zeitwerten zu bilanzieren. Sind diese negativ, führt dies zum Ansatz unter den finanziellen Verbindlichkeiten.

Zu Veräußerungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind finanzielle Vermögenswerte, die keine Derivate sind und die entweder in diese Kategorie eingeordnet wurden oder die keiner anderen Kategorie zuzuordnen sind. Sie werden im Anlagevermögen ausgewiesen, solange die Unternehmensleitung eine Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten ab Bilanzstichtag nicht beabsichtigt oder die Restlaufzeit zum Bilanzstichtag nicht weniger als zwölf Monate beträgt. Die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und im Folgenden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten werden im Eigenkapital berücksichtigt; im Falle ihrer Veräußerung oder Ausbuchung werden die kumulierten Änderungen ihrer beizulegenden Zeitwerte in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Die Gruppe hält keine finanziellen Vermögenswerte, die gemäß der in IAS 39 vorgesehenen Klassifikation als "held to maturity" einzuordnen sind.

Es wurden keine finanziellen Vermögenswerte in die Kategorie "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" eingeordnet.

### **Forderungen**

Forderungen werden als Ausleihungen und Forderungen nach der Definition in IAS 39 klassifiziert. Der erstmalige Ansatz von Forderungen erfolgt zu ihrem beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten, ggf. nach Abzug angemessener Wertberichtigungen. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Minderung errechnet. Die Kalkulation berücksichtigt alle Zuschläge und Abzüge auf den

Akquisitionspreis und umfasst ferner die Transaktionskosten und Gebühren als integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes.

Im Rahmen der Bewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Bonitätsüberprüfung der Mieter vorgenommen (Risiko in Verbindung mit der Rechtsgültigkeit von Forderungen), die mit hinreichender Sicherheit zeigt, dass keinerlei Gründe für eine Wertminderung der zu erwartenden Mieten gegeben sind (Delkredererisiko). Diese Überprüfung wird auf Basis der individuellen Immobilien bzw. Portfolios vorgenommen.

Unverzinsliche Forderungen, die in mehr als einem Jahr fällig sind, werden abgezinst.

Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung oder Wertminderung der Forderungen sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Liegen objektive Hinweise darauf vor, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes (d. h. mit dem beim erstmaligen Ansatz ermittelten Zinssatz). Der Buchwert des Vermögenswertes wird direkt reduziert. Der Verlustbetrag wird erfolgswirksam erfasst.

Sofern sich der Wertminderungsverlust in einer Folgeperiode objektivierbar verringert und auf ein Ereignis nach Vornahme der Wertminderung zurückzuführen ist, ist der ursprüngliche Wertminderungsbetrag entsprechend rückgängig zu machen, jedoch höchstens so weit, dass der Buchwert, der dem in seinem Wert geminderten Vermögenswert zum Zeitpunkt der Wertaufholung zuzumessen ist, nicht überschritten wird. Jede darüber hinaus vorzunehmende Wertänderung ist erfolgswirksam zu erfassen.

Abwertungen sind zu berücksichtigen, sobald sich klare Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Konzern die ursprünglich vertraglich vereinbarten Rechnungsbeträge nicht vereinnahmen kann (wie z. B. wahrscheinliche Insolvenz oder ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten des Schuldners). Der Buchwert der Forderung ist unmittelbar zu verringern. In ihrem Wert geminderte Vermögenswerte sind auszubuchen, sobald mit einer Realisierung nicht mehr zu rechnen ist.

### **Derivative Finanzinstrumente und Hedging**

Der Konzern bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps und Zinsscaps, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2013 von einem unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete Cashflows über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden. Weitere Einzelheiten zur Bewertung der derivativen Finanzinstrumente im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie finden sich in Abschnitt 20.3.

Der Konzern beurteilt zum Zeitpunkt, zu dem er erstmals Partei des Vertrages wird, ob eingebettete Derivate von ihren Basisverträgen zu trennen sind. Eine Neubewertung kann nur stattfinden, wenn eine Änderung der Vertragsbedingungen die andernfalls erforderlichen Cashflows wesentlich verändern würde.

Die Methode, die zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten angewandt wird, ist abhängig davon, ob das Derivat einer zugrunde liegenden Transaktion als Sicherungsgeschäft zugeordnet wurde. Zu diesem Zweck definiert das Finanzmanagement die Sicherungsbeziehung zwischen einem Sicherungsinstrument und einem Grundgeschäft sowie das Ziel der Risikomanagementmaßnahme und der zugrunde liegenden Strategie bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes.

Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate während einer Periode werden, soweit sie nicht als Hedge-Accounting zu qualifizieren sind, direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Für die Umstellung der Swaps auf das Hedge-Accounting wurden die Sicherungsinstrumente als Cashflow-Hedges klassifiziert, sofern die abgesicherten variablen Cashflows sich einem besonderen Risiko der zugrunde liegenden Verbindlichkeit zuordnen ließen.

Beim Eingehen einer Sicherungsbeziehung wird festgelegt und dokumentiert, welche Sicherungsbeziehungen dem Hedge-Accounting zugerechnet werden sollen, welche Risikomanagementziele zu verfolgen sind und welche Strategie anzuwenden ist, um das Sicherungsgeschäft durchzuführen. Die Dokumentation umfasst die genaue Beschreibung des Sicherungsinstruments, die zugrunde liegende gesicherte Grundposition, die Art und Weise des abgesicherten Risikos und die Art und Weise, wie die Effektivität der Sicherungsbeziehung in Bezug auf die Änderungen der sich aus den gesicherten Positionen ergebenden Cashflows ausgestaltet ist. Die vorliegenden Sicherungsbeziehungen gelten als hochgradig effektiv im Ausgleich der Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der Cashflows. Weiterhin werden sie regelmäßig daraufhin überprüft, ob eine hohe Effektivität während der gesamten zu beurteilenden Berichtsperiode gegeben war.

Cashflow-Hedges, die die hohen Anforderungen, die an das Hedge-Accounting gestellt werden, erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

- Der effektive Anteil am Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital berücksichtigt, während der ineffektive Anteil unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wird.
- Beträge, die das Eigenkapital berühren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald die gesicherte Transaktion endgültig aufwands- und ertragswirksam wird, wenn also die abgesicherten Einnahmen oder Ausgaben realisiert werden.

Der Konzern bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen ("Fair Value Hedges") verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe ("Net Investment Hedges") qualifiziert sind.

## **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen in der Bilanz bestehen aus laufenden Bankguthaben.

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten sonstigen kurzfristigen Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von drei Monaten oder weniger sowie laufende Überziehungen von Bankkonten.

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

## **Bestand eigener Aktien**

Eigene Eigenkapitalinstrumente, die von der Gesellschaft zurückerworben werden (eigene Aktien), werden vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden nicht erfolgswirksam erfasst.

## **Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten, insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, werden zu ihrem Rückzahlungswert erfasst und, solange sie langfristig und unverzinslich sind, diskontiert.

Der beizulegende Zeitwert wird bestimmt, indem die zukünftigen, vertraglich vereinbarten Cashflows zu Zinssätzen aus der Zinsstruktur zum Bilanzstichtag abgezinst werden.

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- **mit dem Rückzahlungswert oder**
- **erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet**

sind finanzielle Verbindlichkeiten dabei entweder mit dem Rückzahlungsbetrag oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Sämtliche Kredite und Fremdmittel werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet und wurden nicht als "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" eingestuft. Nach ihrem erstmaligen Ansatz werden verzinsliche Kredite und Fremdmittel in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung der Verbindlichkeiten sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Der Teil von Wandelgenussrechten, der die Charakteristika einer Verbindlichkeit zeigt, wird abzüglich der Transaktionskosten in der Bilanz als Verbindlichkeit ausgewiesen. Bei der Ausgabe von Genussscheinen wird der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeitskomponente anhand eines Marktpreises für eine gleichwertige nicht wandelbare Anleihe bestimmt; dieser Betrag wird als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit eingestuft, bis er durch Wandlung oder Rückführung erlischt.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die Verpflichtung im Rahmen der Verbindlichkeit erfüllt, aufgehoben oder abgelaufen ist. Wenn eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere Verbindlichkeit vom gleichen Kreditgeber zu erheblich anderen Konditionen ersetzt wird oder die Konditionen einer bestehenden Verbindlichkeit erheblich verändert werden, so wird ein solcher Austausch oder die Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit behandelt. Die neu entstandene Verbindlichkeit wird aktiviert und die Differenz zwischen den entsprechenden Buchwerten wird erfolgswirksam verbucht.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem zuverlässig schätzbaren Nutzenabfluss führen wird. Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller Risiken nach angemessener Schätzung zukünftiger Cashflows, die zur Begleichung notwendig sind, bewertet und – sofern langfristig – abgezinst. Rückstellungen werden nicht mit Erstattungen verrechnet werden.

### **Aktienbasierte Vergütungstransaktionen**

Die aktienorientierte Vergütung umfasst verbindlichkeitsbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, sowie eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente erfolgt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von eigenkapitalbasierten Vergütungsplänen erfolgt grundsätzlich mittels eines modifizierten Black-Scholes-Optionspreismodells zum Gewährungszeitpunkt und bestimmt den gesamten Personalaufwand, der über den Erdienungszeitraum erfolgswirksam erfasst und gegen die Kapitalrücklage verrechnet wird.

Die verbindlichkeitsbasierten Vergütungspläne werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents.

Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in Abschnitt 17, 18 und 19 bzw. im Vergütungsbericht.

### **Umsatzerfassung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung, exklusive Skonti, Rabatte und sonstige Verbrauchsteuern oder Abgaben, erfasst. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Die folgenden besonderen Ansatzkriterien müssen vor dem Ansatz der Erlöse gegeben sein:

**Mieteinnahmen** Mieteinnahmen aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden linear über die Mietdauer erfasst.

**Zinseinnahmen** Zinseinnahmen werden erfasst, sobald die Zinsen anfallen (unter Verwendung des Effektivzinssatzes): Der Effektivzinssatz ist der Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Einzahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments exakt auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswertes abgezinst werden.

## **Ertragsteuern**

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen befreit.

## **8. Segmentberichterstattung**

Der IFRS 8 erfordert einen "Management Approach", bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung verwendet wird, dargestellt werden.

Da sich die Geschäftsaktivitäten des Konzerns ausschließlich auf die Vermietung an kommerzielle Mieter in Deutschland beschränken, wurde gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger ("chief operating decision maker"). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 104.224 (Vorjahr: TEUR 101.286) entfallen TEUR 30.097 und TEUR 15.656 auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat weder im Geschäftsjahr 2012 noch im Geschäftsjahr 2013 10 % oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

## **9. Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

### **• Umsatzerlöse**

in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	104.224	101.286

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

• **Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand**

<b>in TEUR</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	16.361	15.967
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	193	434
	<b>16.554</b>	<b>16.401</b>
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-16.361	-15.967
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	-706	-1.212
	<b>-17.067</b>	<b>-17.179</b>
<b>Erlöse abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten</b>	<b>-513</b>	<b>-778</b>

Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten, die den Immobilien direkt zuzuordnen sind, umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Instandhaltung und grundstücksbezogene Steuern.

• **Grundstücksbetriebsaufwand**

<b>in TEUR</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Instandhaltung und Modernisierung	5.218	4.900
Leerstandskosten	3.190	3.166
Laufende Reparaturen	1.253	1.203
Grundsteuern	170	50
Objektverwaltung	26	427
Sonstige	605	652
	<b>10.462</b>	<b>10.398</b>

• **Verwaltungsaufwand**

<b>in TEUR</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Anwalts- und Beratungsgebühren	1.320	1.754
Abschreibungen	549	471
Kommunikation und Marketing	532	607
Aufwendungen für IT-Leistungen	420	377
Reisekosten	397	318
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen)	335	330
Vergütung des Aufsichtsrats	305	302
Leasingraten und Mieten	190	158
Bürokosten	143	128
Schulungen und Workshops	136	116
Personalbeschaffungskosten	62	110

Versicherungsaufwendungen	41	179
Sonstige	894	872
	<b>5.325</b>	<b>5.722</b>

• **Personalaufwand**

in TEUR	2013	2012
Löhne und Gehälter	3.919	3.625
Sozialversicherungsbeiträge	580	524
Boni	1.256	1.228
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.711	1.174
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	1.046	564
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	665	610
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	202	186
Sonstige	122	112
	<b>7.790</b>	<b>6.849</b>

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 665 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 541 auf das Eigenkapital (2012: TEUR 506) und TEUR 124 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2012: TEUR 104).

Im Jahr 2013 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 61 Mitarbeiter (2012: 55).

• **Sonstige betriebliche Erträge**

in TEUR	2013	2012
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	1.926	1.130
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	946	0
Erstattung von Grunderwerbsteuer	429	0
Objektverwaltungsleistungen	186	110
Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	88	387
KFZ-Nutzungsüberlassung	64	52
Erfolgsvergütung	0	579
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	0	326
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	0	80
Übrige	293	496
	<b>3.932</b>	<b>3.160</b>

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen beziehen sich auf Abstandszahlungen für



die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten.

Die Ausgleichszahlung und andere Weiterbelastungen enthalten auch Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär in Höhe von TEUR 571 für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von alstria-Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

Erläuterungen zu der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien finden sich in Abschnitt 11.3.

Die Erfolgsvergütung des Vorjahres steht im Zusammenhang mit der Vermittlung einer Grundstückstransaktion.

Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten des Vorjahres betreffen von Mietern erhaltene Vergütungen, die in Einzelfällen für Umbaumaßnahmen an dem vermieteten Objekt weiterbelastet werden und daher von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher Höhe anfallen können.

• **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

in TEUR	2013	2012
Spenden und Beiträge	68	76
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40	64
Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien	0	895
Übrige	3	1
	<b>111</b>	<b>1.036</b>

Erläuterungen zu den Zuführungen zu Rückstellungen für Mietgarantien im Vorjahr finden sich in Abschnitt 11.3.

• **Finanz- und Bewertungsergebnis**

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2013	2012
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten</b>	<b>317</b>	<b>657</b>
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-13.471	-14.383
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.036	-9.385
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-13.406	-12.589
Zinsaufwand aus Wandelanleihe	-2.697	0
Andere Zinsaufwendungen	-119	-250
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-38.729</b>	<b>-36.607</b>
Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Leasingverbindlichkeiten	-413	0
Bereitstellungszinsen	-20	-18
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-271	-117
<b>Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-704</b>	<b>-135</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-39.116</b>	<b>-36.085</b>

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 317 Zinserträge (2012: TEUR 657) bzw. TEUR 24.011 Zinsaufwand (2012: TEUR 24.018).

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 4.280 (2012: TEUR 1.700).

Die Gruppe hielt in den letzten beiden Geschäftsjahren keine zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte. Folglich belief sich das Nettoergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten, wie im Vorjahr, auf TEUR 0.

Der Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten gliedert sich wie folgt auf:

in TEUR	2013	2012
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-2.988	-986
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-7.798	-1.069
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivate	3.232	675
<b>Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum</b>	<b>-7.554</b>	<b>-1.380</b>

---

**beizulegenden Zeitwert**

---

Im Geschäftsjahr 2013 ergaben sich TEUR 2.988 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht mehr länger bestehen.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 10.7.

• **Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

in TEUR	2013	2012
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	54.418	8.189
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-53.020	-8.080
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	260
	<b>1.398</b>	<b>369</b>

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2013 ein Verlust i.H.v. TEUR 523 und in 2012 ein Verlust i.H.v. TEUR 146.

• **Ertragsteuern**

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status erfolgte die endgültige Steuerveranlagung der alstria office REIT-AG letztmals auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Umwandlung in einen REIT. Seit dem 1. Januar 2007 ist die alstria office REIT-AG damit von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

**Latente Ertragsteuern** In den Geschäftsjahren 2012 und 2013 ergaben sich aufgrund der REIT-Steuerbefreiung keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzernabschluss oder das Eigenkapital.

## 10. Erläuterungen zur Konzernbilanz - Aktiva

### • Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten, welcher alle von der Gesellschaft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfasst, setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>		
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>1.622.988</b>	<b>1.528.589</b>
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36.865	101.844
Aufwand für Investitionen	14.483	12.867
Abgänge	-42.000	-8.080
Umklassifizierung aus "als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien"	0	-606
Umklassifizierungen als "zur Veräußerung gehalten"	0	-9.750
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	27	-1.876
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.632.362</b>	<b>1.622.988</b>

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Bewertung wurden externe Gutachten eingeholt. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertung von Vermögenswerten findet sich in Abschnitt 7.

Unter dem Nettoergebnis das in der Position "Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert" in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, betreffen TEUR 23.929 unrealisierte Wertminderungen.

Einzelheiten zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Konzerns und ihre Einstufung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie zum 31. Dezember 2013 gibt die folgende Tabelle.

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Beizulegender Zeitwert zum 31. Dezember 2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	1.632.362	1.632.362

Es ergaben sich im Laufe des Jahres keine Umgliederungen zwischen den Stufen 1 und 2.

Bei der Festlegung der geeigneten Klassen der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien hat der Konzern die Art, Beschaffenheit und Risiken der Immobilien sowie die Stufe der Fair Value-Hierarchie, der die beizulegenden Zeitwerte zugeordnet sind berücksichtigt. Die folgenden Kriterien wurden herangezogen, um die entsprechenden Klassen zu bestimmen

a) Das Immobiliensegment: In jedem Immobilienportfolio von alstria machen Büroflächen die überwiegende Mehrheit der Mietflächen aus. Daher sind alle zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien der Anlageklasse Büroimmobilien zugeordnet.

b) Sämtliche Immobilien befinden sich in Deutschland.

c) Sämtliche zu Investitionszwecken gehaltene Immobilien sind der Stufe 3 der Fair-Value Hierarchie zuzuordnen.

d) Es bestehen große Unterschiede zwischen den vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten. Dies wirkt sich auch auf die gewichteten durchschnittlichen Mietlaufzeiten (weighted average lease length "WAULT") je Objekt aus. Unterschieden wird zwischen Objekten mit einer kurzen, mittleren und langen WAULT.

Somit lassen sich drei Klassen von zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien identifizieren:

Deutschland - Büro - Level 3 – kurze WAULT (0 bis 5 Jahre),

Deutschland - Büro - Level 3 – mittlere WAULT (> 5 bis 10 Jahre),

Deutschland - Büro - Level 3 – lange WAULT (> 10 Jahre).

**Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren (Stufe 3)**

TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31. Dezember 2013 (TEUR)	Bewertungs methode	Nichtbeobacht- bare Inputfaktoren	Bandbreite		Gewich- teter Durchsch nitt
				Min.	Max.	
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	1.632.362	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/qm/Monat )	5,7	19,1	10,6
			Adjustierte Rendite	4,3 %	13,2 %	6,1 %
			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12	24	16,2
<b>0&lt;= WAULT &lt;=5 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	715.017	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/qm/Monat )	6,2	19,1	10,3
			Adjustierte Rendite	4,9%	13,2%	6,7%
			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12	24	16,2
<b>5&lt; WAULT &lt;=10 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	367.325	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/qm/Monat )	8,4	17,1	11,9
			Adjustierte Rendite	5,2%	8,0%	6,1%
			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12	18	16,5

**WAULT > 10 Jahre**

<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	550.020	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/qm/Monat )	5,7	17,0	10,3
			Adjustierte Rendite	4,3%	5,8%	5,0%
			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12	12	12,0

**Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Inputfaktoren**

Der Rückgang der angenommenen Mieterlöse führt zu einer Minderung des beizulegenden Zeitwertes.

Ein Anstieg der Leerstandszeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite wird den beizulegenden Zeitwert verringern.

Eine Verringerung der angenommenen Mieterlöse resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite und eine Zunahme der angenommenen Mieterlöse führt zu einer Verringerung der adjustierten Rendite.

Eine Verringerung der Leerstandszeiten resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite und eine Zunahme der Leerstandszeiten führt zu einer Verringerung der adjustierten Rendite.

Der externe Gutachter hat für die von ihm erstellten Verkehrsgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte zeigen.

**WERT DER ZU INVESTITIONSZWECKEN GEHALTENEN IMMOBILIEN (EUR MIO.)**

<b>Kapitalisierungsraten</b>	Verkehrswert der Gebäude (in EUR Mio.)	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
-0,25%	1.713	1.697
0,00%	1.632	1.623
0,25%	1.560	1.553

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten von zehn Büroimmobilien, von denen zwei zum 31. Dezember 2012 als "zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" ausgewiesen wurden, auf den jeweiligen Käufer. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf TEUR 53.680.

Der Erwerb eines Grundstücks in Düsseldorf, das zuvor als Erbbaurecht gehalten wurde, wurde im zweiten Quartal 2013 abgeschlossen und führte zu einem Anstieg der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 405.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 14.483) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

Weiterhin erwarb der Konzern zwei Gebäude, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum erfolgte. Das Transaktionsvolumen für die Grundstückserwerbe beläuft sich auf TEUR 36.460.

Weitere Informationen zur Änderung des unbeweglichen Vermögens enthält der Abschnitt "Transaktionen" im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2013 (vgl. Anlage 1.1, Seite 5 f.).

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode nicht an (2012: TEUR 0).

Angaben zu Aufwendungen und Erträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß IAS 40.75(f):

- **TEUR 104.224 (2012: TEUR 101.286) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;**
- **TEUR 7.272 (2012: TEUR 7.232) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die denjenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden und**
- **TEUR 3.190 (2012: TEUR 3.166) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.**

Die Bankdarlehen wurden durch die als Finanzinvestition sowie zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien im Werte von zusammen TEUR 1.632.362 (2012: TEUR 1.632.998) besichert.

- **At equity bilanzierte Beteiligungen**

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0% der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als "at equity bilanzierte Beteiligung" zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschaftsunternehmen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 21.001 (31. Dezember 2012: TEUR 18.183). Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in Abschnitt 4 dieses Anhangs.



• Sachanlagen

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Summe 2013
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Zum 1. Januar 2013	1.169	883	5.019	7.071
Zugänge	0	47	0	47
Zum 31. Dezember 2013	1.169	930	5.019	7.118
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Zum 1. Januar 2013	1.134	318	285	1.737
Zugänge	19	113	93	225
Zum 31. Dezember 2013	1.153	431	378	1.962
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2013	16	499	4.641	5.156
<b>in TEUR</b>				
	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Summe 2012
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Zum 1. Januar 2012	1.150	625	4.343	6.118
Zugänge	19	259	70	348
Umklassifizierung aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0	606	606
Abgänge	0	-1	0	-1
Zum 31. Dezember 2012	1.169	883	5.019	7.071
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Zum 1. Januar 2012	1.117	223	202	1.542
Zugänge	17	95	83	195
Zum 31. Dezember 2012	1.134	318	285	1.737
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2012	35	565	4.734	5.334

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 15 Jahre für Betriebsausstattung, Mobiliar und Inventar sowie auf 33,33 bis 50 Jahre für die eigengenutzten Immobilien geschätzt.

Es handelt sich bei der Betriebsausstattung zum Beispiel um Gegenstände wie Feuerlöscher oder auch die Bedienungseinheit für ein geschlossenes TV-System.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in zwei ihrer Büroimmobilien in Hamburg und Düsseldorf für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert.

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind beide Immobilien mit einer Grundschuld belastet.

• **Immaterielle Vermögenswerte**

in TEUR	<b>Lizenzen</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>1.480</b>	<b>1.192</b>
Zugänge	332	288
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.812</b>	<b>1.480</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>1.013</b>	<b>742</b>
Zugänge	327	271
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.340</b>	<b>1.013</b>
<b>Nettobuchwerte</b>	<b>472</b>	<b>467</b>

Die Nutzungsdauer der Lizenzen wird auf drei bis acht Jahre geschätzt.

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten in Höhe von TEUR 369 bzw. TEUR 103.

• **Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte**

Am Ende der vorherigen Berichtsperiode waren nur zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen. Im Rahmen der Fair Value-Hierarchie für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte ist Stufe 3 einschlägig. Die Bewertung der zum Verkauf gehaltenen Immobilien beruht auf zwei nicht beobachtbaren Inputfaktoren: (i) der vertraglich vereinbarte Veräußerungspreis für die Immobilien und (ii) die zu erwartenden Veräußerungsnebenkosten, die von dem Konzern getragen werden. Da die zu erwartenden Veräußerungsnebenkosten von untergeordneter Bedeutung für die Bewertung sind, entsprechen die vertraglich vereinbarten Veräußerungspreise dem Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Im Laufe des Jahres hat sich keine Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

• **Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Kurzfristige Forderungen sind aufgrund der Besonderheiten der Geschäftstätigkeit aus Sicht des Konzerns solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die nachstehende Übersicht gibt eine Aufstellung über die Forderungen des Konzerns.

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietforderungen	3.708	3.656
<b>Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen</b>	89	89
<b>Sonstige Forderungen</b>		
Abgegrenzte Mietforderungen "Mietfreie Zeit"	4.768	2.998
Treuhandkonto	1.639	1.624
Anzahlungen	130	142
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	454	2.048
<b>Gesamt sonstige Forderungen</b>	<b>6.991</b>	<b>6.812</b>

Sämtliche Forderungen bis auf die TEUR 1.639 (31. Dezember 2012: TEUR 1.624) Forderungen gegen einen Treuhänder, sind innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag fällig. Der beizulegende Zeitwert aller Forderungen entspricht ihrem Wertansatz in der Bilanz.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. TEUR 40 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2012: TEUR 64). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden TEUR 991 (31. Dezember 2012: 1.343) fällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Bis zu 3 Monaten	662	820
3 bis 6 Monate	87	103
Länger als 6 Monate	242	420
<b>Gesamt</b>	<b>991</b>	<b>1.343</b>

Zur Sicherung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl sämtliche Forderungen aus Mieten und Veräußerungen als auch Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente an die Gläubiger abgetreten (vgl. Abschnitt 11.2).

TEUR 4.768 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (mietfreie Zeit).

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten des Vorjahres in Höhe von TEUR 2.048 sind TEUR 1.229 Forderungen aufgrund der Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär enthalten. Es handelt sich um die Weiterbelastung von Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

• **Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente bestehen am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr ('in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2013		31.12.2012	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	641	42.500	395
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	3	47.902 <sup>1</sup>	8
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-15.769	0	0
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge Beziehung</b>			<b>471.272</b>	<b>-15.125</b>	<b>42.500<sup>2</sup></b>	<b>403</b>
Forwad-Cap <sup>3</sup>	0,0000	30.09.2020	380.870	31.932	0	0
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	541	56.000	395
Cap	3,2500	31.12.2015	11.327	2	11.500	5
Cap	3,3000	20.10.2014	0	0	22.876	2
Cap	3,3000	20.10.2014	0	0	7.871	1
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-858	37.283	-1.632
Swap	2,9900	20.07.2015	0	0	472.500	-33.448
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge Beziehung</b>			<b>104.610<sup>4</sup></b>	<b>31.617</b>	<b>608.030</b>	<b>-34.677</b>
<b>Zinssicherungsinstrumente gesamt</b>			<b>575.882</b>	<b>16.492</b>	<b>650.530</b>	<b>-34.274</b>
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	7.884 <sup>5</sup>	-9.336		0
<b>Gesamt</b>				<b>7.156</b>		<b>-34.274</b>

<sup>1</sup> Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013.

<sup>2</sup> Nominal ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden.

<sup>3</sup> Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

<sup>4</sup> Nominal ohne die TEUR 380,870, die erst am 20. Juli 2015 effektiv werden.

<sup>5</sup> Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Am 7. Juni 2013 hat alstria eine Wandelanleihe in Höhe von TEUR 79.400 ausgegeben. Aufgrund der Ausgestaltung der Wandelanleihe ist das Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat zu bilanzieren.

Im Einklang mit alstrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung von variablen Zinszahlungen eine neue Forward-Zinscap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 380.870 und eine

Caprate von 0,0000% eingegangen. Die Laufzeit der Sicherungsbeziehung beginnt am 20. Juli 2015 und endet am 30. September 2020. Die Transaktion wurde zum 11. September 2013 wirksam.

Die neue Cap-Vereinbarung wird die bestehende Zinsswap-Vereinbarung zur Absicherung des Konsortialdarlehens über einen Nominalwert von TEUR 380.870, einem Swapsatz von 2,9900% und einer Laufzeit der Sicherungsbeziehung bis zum 20. Juli 2015 ersetzen. (Weitere Informationen hierzu finden sich im Abschnitt Finanzmanagement im Konzernlagebericht; Anlage 1.1, Seite 17 f.)

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2012:

**Überleitung der Wertänderung der Derivate seit dem 31. Dezember 2012**

in TEUR	Rücklage für Cashflow-Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt
		langfristig	kurzfristig	langfristig	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2012</b>	<b>-22.137</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>-35.081</b>	<b>-34.275</b>
Effektive Änderung der Fair-Values von Cashflow-Hedges	11.820	49	0	11.771	<b>11.820</b>
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow-Hedges	0	-10.129	0	2.331	<b>-7.798</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	114	3.118	<b>3.232</b>
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	2.988	0	0	0	<b>0</b>
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	118	<b>118</b>
Neuerwerbe	0	42.152	127	-12.453	<b>29.826</b>
Beendigungen	0	0	0	4.233	<b>4.233</b>
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2013</b>	<b>-7.329</b>	<b>32.475</b>	<b>644</b>	<b>-25.963</b>	<b>7.156</b>

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 575.882 (31. Dezember 2012: TEUR 650.530).

Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 471.272 (31. Dezember 2012: TEUR 42.500) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designed.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Aufwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 11.820 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2012 wurden TEUR 5.363 Abwertungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 7.798 berücksichtigt (2012: Abwertung von TEUR 1.069).

Weitere TEUR 3.232 Aufwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2012: Aufwertung von TEUR 675). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 2.988 (2012: TEUR 986) betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung nicht mehr länger besteht.

Zusammen ergibt sich daraus im Geschäftsjahr 2013 ein Verlust von TEUR 7.554 (2012: Verlust von TEUR 1.380), der als "Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert" ausgewiesen ist.

• **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Bankguthaben	82.782	118.548

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 252 (2012: TEUR 252) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

**11. Erläuterungen zur Konzernbilanz - Passiva**

• **Eigenkapital**

Einzelheiten zum Eigenkapital können der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

**Gezeichnetes Kapital**

in Tausend	31.12.2013	31.12.2012
Stammaktien zu je EUR 1	78.933	78.933

Zum 31. Dezember 2013 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG unverändert auf EUR 78.933.487 oder 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Die folgende Tabelle enthält die Überleitungsrechnung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

Anzahl Aktien	2013	2012
<b>Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar</b>	<b>78.933.487</b>	<b>71.703.625</b>
Ausgabe neuer Aktien	0	7.170.362
Wandlung von Wandelgenussscheinen	0	59.500
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>78.933.487</b>	<b>78.933.487</b>

## Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2013	2012
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>769.412</b>	<b>751.084</b>
Zuführungen zur Kapitalrücklage	0	53.778
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	0	-1.310
Dividendenausschüttung	-39.467	-34.705
Aktienbasierte Vergütungen	541	506
Wandelung von Wandelgenussscheinen	0	59
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>730.486</b>	<b>769.412</b>

Die neuen durch die Kapitalerhöhung im vorangegangenen Geschäftsjahr entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 8,50 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 53.778 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 52.468. Davon beliefen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 53.778 und die Kosten auf TEUR 1.310.

Ein Zugang von TEUR 541 (2012: TEUR 506) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2013 wurden TEUR 39.467 Dividende (EUR 0,50 je Aktie) aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgeschüttet.

## Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Rücklage für Cashflow-Hedging	-7.329	-22.137

Weitere Einzelheiten zu Veränderungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging sind im Abschnitt 10.7 angegeben.

## Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2013 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2011 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10 % der Aktien bis zum 8. Juni 2016 zurück zu erwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

## Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2013 einen Betrag in Höhe von TEUR 42.024 aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2013 aus der Kapitalrücklage ausgeschüttet.

### • Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		Gesamt 31.12.2013
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Darlehen	Zinsabgrenzung	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	534.794	0	29	29	534.823
Sonstige Darlehen	220.984	73.178	582	73.760	294.744
Wandelanleihe	66.708	0	97	97	66.805
<b>Gesamt</b>	<b>822.486</b>	<b>73.178</b>	<b>708</b>	<b>73.886</b>	<b>896.372</b>

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		Gesamt 31.12.2012
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Darlehen	Zinsabgrenzung	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	555.610	5.460	26	5.486	561.096
Sonstige Darlehen	326.495	4.121	379	4.500	330.995
<b>Gesamt</b>	<b>882.105</b>	<b>9.581</b>	<b>405</b>	<b>9.986</b>	<b>892.091</b>

Die Tabelle zeigt die langfristigen Verbindlichkeiten wie in der Bilanz unter dem langfristigen Vermögen ausgewiesen und den kurzfristigen Anteil, der innerhalb eines Jahres fällig ist und unter dem kurzfristigen Vermögen ausgewiesen ist.

Mit Stand vom 31. Dezember 2013 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 913.892 (31. Dezember 2012: TEUR 896.984). Der niedrigere Buchwert von TEUR 896.372 (TEUR 822.486 langfristiger und TEUR 73.886 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position "kurzfristige Darlehen" ausgewiesen.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 10,0710.

Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist in voller Höhe in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt, teilt sich jedoch in einen Darlehensanteil und eine finanzielle Verpflichtung in Form eines eingebetteten Derivates auf. Der Buchwert der Verpflichtung aus der



Wandelanleihe liegt daher unter ihrem Nominalwert. Der erstmalige Ansatz dieser beiden Komponenten erfolgte zum beizulegenden Zeitwert, der dem Emissionsvolumen entspricht. Im Rahmen der Aufteilung des Emissionserlöses wurde der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivates ermittelt und der Residualwert vermindert um die Transaktionskosten der Darlehenskomponente zugewiesen. Nachfolgend wird die Darlehenskomponente zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Derivatekomponente wird hingegen an den Folgestichtagen mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei Wandlung in Aktien werden beide Komponenten, die auf die gewandelten Schuldverschreibungen entfallen, ausgebucht und im Eigenkapital erfasst. Die alstria office REIT-AG machte mit dieser Emission von der Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2013 Gebrauch. Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeit ohne Zinsabgrenzung beträgt TEUR 66.708, während sich ihr beizulegender Zeitwert auf TEUR 73.439 beläuft.

Am 30. September 2013 erfolgte die Refinanzierung von alstrias Hauptdarlehen. Ein Konsortium von vier Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 544.100 zur Verfügung ("Konsortialdarlehen"). Von diesem Betrag waren TEUR 538.963 zum 31. Dezember 2013 in Anspruch genommen worden (31. Dezember 2012: TEUR 564.721 des vorhergehenden, refinanzierten Konsortialdarlehens). Der niedrigere Buchwert belief sich zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 534.794 (31. Dezember 2012: TEUR 561.070 für das vorhergehende, refinanzierte Konsortialdarlehen). Die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert ergibt sich aus Darlehensnebenkosten, die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

Die Laufzeit der Kreditvereinbarung liegt bei sieben Jahren bis zum 30. September 2020. Das Konsortialdarlehen wurde von der UniCredit Bank AG, München arrangiert, weitere Mitglieder des Konsortiums sind die HSH Nordbank AG, Hamburg, Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Berlin, und Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main. Im Zuge der Veräußerung von sechs Bürogebäuden hat alstria in der Berichtsperiode 2013 Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 25.756 auf die Konsortialdarlehen vorgenommen.

Zur Absicherung des Konsortialdarlehens wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart (vgl. Abschnitt 10.6).

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von zwei Bürogebäuden hat die alstria office REIT-AG im März 2011 ein neues variabel verzinsliches Darlehen aufgenommen. Der Darlehenszins basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten. Die Kreditlinie des in Höhe von TEUR 11.328 in Anspruch genommenen Darlehens beträgt TEUR 14.600. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2015.

Zwei weitere variabel verzinsliche Darlehen mit einem Darlehenszins basierend auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 135 Basispunkten und einer Laufzeit bis zum 17. Dezember 2018 wurden im November 2011 abgeschlossen. Die Darlehen dienen der Finanzierung eines neu erworbenen Portfolios, das aus sechs als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht. Zum 31. Dezember 2013 wurden sie mit TEUR 56.000 in Anspruch genommen. Im dritten Quartal 2012 wurde eine Darlehensvereinbarung über einen Kreditrahmen in Höhe von TEUR 42.500 eingegangen. Das auf der Grundlage des 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180

Basispunkten variabel verzinsliche Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2019 und wurde am 28. Dezember 2012 ausgezahlt.

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft Tilgungen, geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen.

Der variable Darlehenszins ist vierteljährlich zahlbar, wobei die Standardprämie und die Fremdkapitalkosten für den Markt auf die entsprechende EURIBOR-Rate aufgeschlagen werden.

Aufgrund der variablen Verzinsung ergeben sich abgesehen von den Transaktionskosten keine wesentlichen Differenzen zwischen Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert.

TEUR 98.130 (31. Dezember 2012: TEUR 100.945) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht rückgriffsberechtigten Darlehen resultieren aus zwei Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 100.574 (31. Dezember 2012: TEUR 102.906) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2013 wurden die Darlehen und die Wandelanleihe insgesamt um Transaktionskosten i. H. v. TEUR 7.087 (31. Dezember 2012: TEUR 5.418) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 5,3 Jahre, verglichen mit 3,0 Jahren zum 31. Dezember 2012.

Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 3,6%.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Bis zu 1 Jahr	42.843	6.646
Mehr als 1 Jahr	693.520	789.393
<b>Gesamt</b>	<b>736.363</b>	<b>796.039</b>

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	829.567	892.091
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	824.926	887.357

• **Rückstellungen**

in TEUR	Fälligkeit		Summe 31.12.2013	Fälligkeit		Summe 31.12.2012
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
<b>Rückstellungen</b>						
Mietgarantien	490	2.372	2.862	0	3.829	3.829
Virtuelle Aktien	1.525	872	2.397	0	1.362	1.362
	<b>2.015</b>	<b>3.244</b>	<b>5.259</b>	<b>0</b>	<b>5.191</b>	<b>5.191</b>

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 2.862 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aus dem gleichen Sachverhalt ergaben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten (vgl. Abschnitt 12.2).

Zum 31. Dezember 2012 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 3.829. Der Rückgang bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 21 auf einer Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze. Die verbleibenden TEUR 946 Verringerung der Rückstellung für Mietgarantien beruht auf einer modifizierten Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit, die auf neuen Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Inanspruchnahme der Kündigungsoption basiert.

Daneben wurden TEUR 2.397 (31. Dezember 2012: TEUR 1.472) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms ("Long Term Incentive Plan" und "Short Term Incentive Plan") berücksichtigt (siehe Abschnitt 18).

• **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

in TEUR	Fälligkeit		Summe 31.12.2013	Fälligkeit		Summe 31.12.2012
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.474	0	3.474	3.735	0	3.735
	<b>3.474</b>	<b>0</b>	<b>3.474</b>	<b>3.735</b>	<b>0</b>	<b>3.735</b>
<b>Sonstige</b>						

<b>Verbindlichkeiten</b>						
Ausstehende Rechnungen	3.435	0	3.435	5.071	0	5.071
Sicherheitseinbehalte	996	1.052	2.048	758	742	1.500
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.544	0	1.544	1.309	0	1.309
Bonusverpflichtungen	1.238	0	1.238	1.210	0	1.210
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	485	0	485	561	0	561
Kreditorische Debitoren	425	0	425	1.103	0	1.103
Aufsichtsratsvergütung	305	0	305	302	0	302
Prüfungskosten	266	0	266	286	0	286
Leasingverbindlichkeit Erbbaurecht	0	0	0	361	6.387	6.748
Erhaltene Vorauszahlungen Gebäudeverkauf	0	0	0	2.640	0	2.640
Beratungskosten	0	0	0	18	0	18
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	283	0	283	416	0	416
	<b>8.977</b>	<b>1.052</b>	<b>10.029</b>	<b>14.035</b>	<b>7.129</b>	<b>21.164</b>

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten i. H. v. TEUR 1.489 (31. Dezember 2012: TEUR 2.492) sowie Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungen, Vermietungsaktivitäten und Immobilienverwaltungsdienstleistungen i. H. v. TEUR 1.985 (31. Dezember 2012: TEUR 1.243).

Die Leasingverbindlichkeit des Vorjahres (TEUR 6.748) resultierte aus dem Erbbaurecht an einem Grundstück, das mittlerweile nicht mehr existiert. Die Laufzeit des Erbbaurechts endete ursprünglich im Dezember 2088. Die Leasingrate belief sich zum Vorjahresstichtag auf TEUR 381 p.a. Die Entwicklung der Leasingrate war an die Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt.

Der beizulegende Zeitwert des Erbbaurechts belief sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 7.130.

Die folgende Tabelle gibt die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen zum Abschlussstichtag des Vorjahres und deren Barwert für die folgenden Perioden an:

in TEUR	31.12.2013		31.12.2012	
	Mindestleasingzahlungen	Barwert der Mindestleasingzahlungen	Mindestleasingzahlungen	Barwert der Mindestleasingzahlungen
<b>Restlaufzeit Erbbaurecht</b>				
<1 Jahr	0	0	381	361
1-5 Jahre	0	0	1.523	1.263

>5 Jahre	0	0	27.035	5.124
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.939</b>	<b>6.748</b>
Abzüglich:				
Zukünftige Finanzierungskosten	0		22.191	
Barwert der Mindestleasingzahlun gen	0		6.748	

Zum Ende der Berichtsperiode 2013 bestehen keine Mindestzahlungsverpflichtungen mehr, da aufgrund der Beendigung des Erbbaurechts auch keine Leasingverpflichtung mehr besteht.

#### • Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 1.639 (31. Dezember 2012: TEUR 1.624) aus Mietgarantien und Treuhandverbindlichkeiten sowie i. H. v. TEUR 996 aus Sicherheitseinbehalten (31. Dezember 2012: TEUR 758) insbesondere aus Mietsicherheiten.

#### • Latente Steuern

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund des REIT-Status ab dem 1. Januar 2007 von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit. Aus diesem Grunde entfällt der Ausweis von latenten Steuern zum 31. Dezember 2013 sowie zum Vorjahresstichtag.

## 12. Sonstige Anhangangaben

#### • Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

**Vorstand** Im Geschäftsjahr 2013 belief sich die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt auf TEUR 2.192 (2012: TEUR 2.193). Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (2012: TEUR 360). Aufgrund des Aktienoptionsprogramms der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2013 sowie 2012 nicht übertragbare Aktienoptionen für 375.000 Aktien der alstria office REIT-AG. Die Aktienoptionen wurden im Rahmen des inzwischen beendeten, im Jahr 2007 eingerichteten Aktienoptionsprogrammes, gewährt. Einzelheiten zu dem Aktienoptionsprogramm sind dem Abschnitt 17 zu entnehmen. Aus dem in 2010 neu eingerichteten, nachfolgenden anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2013 379.768 virtuelle Aktien an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 18).

**Aufsichtsrat** Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2013 auf TEUR 305 (2012: TEUR 302).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.16 finden sich im Vergütungsbericht (vgl. Anlage zum Konzernlagebericht), der Teil der Erklärung zur Unternehmensführung ist.

### • **Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 16.345 (2012: TEUR 6.481).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Die Eventualverbindlichkeiten aus dieser Mietgarantievereinbarung belaufen sich auf TEUR 456 (31. Dezember 2012: TEUR 670). Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aufgrund der Ausgestaltung der Mietgarantievereinbarung sowie der Vermietungssituation der betroffenen Immobilien halten wir eine Inanspruchnahme für nicht wahrscheinlich. Aus diesem Sachverhalt ergaben sich ebenfalls Rückstellungen für Mietgarantien (vgl. Abschnitt 11.3). Die Verringerung dieser Eventualverbindlichkeit von TEUR 670 auf TEUR 456 beruht auf der Vereinbarung längerer Mietvertragslaufzeiten für einen Teil der betroffenen Mietflächen. Dadurch erlischt die für diese Flächen ursprünglich gewährte Mietgarantie.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 292. Davon weisen TEUR 138 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und der Rest, TEUR 154, eine Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren auf.

Für ein Erbbaurecht ergaben sich zum 31. Dezember 2012 jährliche Leasingraten in Höhe von TEUR 381. Die Entwicklung der Leasingrate war an die Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Zum 31. Dezember 2013 besteht das Erbbaurecht nicht mehr.

**Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber** Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge verfügen über verbleibende Mietdauern zwischen einem und 22 Jahren. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis der aktuellen Marktsituation ermöglicht.

Die folgende Tabelle zeigt zukünftige Mindestmietbeträge, wie in den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen vereinbart:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Innerhalb 1 Jahres	96.965	98.079
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	281.798	296.037
Mehr als 5 Jahre	323.480	314.741
	<b>702.243</b>	<b>708.857</b>

### • **Konzernkapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahrs verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen

Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 50.114 und lag damit über dem Wert der Vergleichsperiode 2012 (TEUR 45.735). Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition von zwei zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien und ein Grundstück sowie Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 58.506) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 51.040 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien erzielt. Auszahlungen aus Kapitaleinlagen in Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 3.370.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierung wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 606.592 und Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 544.100) und aus der Platzierung einer Wandelanleihe (TEUR 79.400). Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 39.467). Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 46.512).

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d. h. Kassenbestand und Bankguthaben bei Kreditinstituten.

### **13. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**

#### **• Vorbemerkungen**

Nahestehende Personen sind die Mitglieder der Organe der alstria office REIT-AG (Vorstand und Aufsichtsrat) sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den Konzern sowie Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss auf die alstria office REIT-AG.

Die Mehrheit der Aktien der alstria office REIT-AG befindet sich im Streubesitz. Keine natürliche oder juristische Person hat einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft. Die alstria office REIT-AG ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns.

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die alstria office REIT-AG ein Partnerunternehmen ist, gelten als nahestehende Unternehmen.

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

- **Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen**

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 12.1 und im Vergütungsbericht (vgl. Anlage zum Konzernlagebericht).

- **Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i. H. v. TEUR 89 (31. Dezember 2012: TEUR 89). Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 142 (2012: TEUR 701) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

#### **14. Ergebnis je Aktie**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet als Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres. Eigene Anteile werden dabei nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien der Muttergesellschaft zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Jahres im Umlauf befindlichen Stammaktien (mit Ausnahme der zurückgekauften eigenen Aktien der Gesellschaft) sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die bei der Umwandlung von allen potenziell verwässernden Stammaktien in Stammaktien ausgegeben werden würden, geteilt.

Die folgende Übersicht zeigt Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie verwendet wurden:

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	38.945	39.911
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	78.933	77.848
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,49	0,51

Die mögliche Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der Wandelanleihe, könnte das zukünftige Ergebnis je Aktie verwässern:

<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	39.896	39.911
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	86.818	77.848
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,46	0,51



Durch die gewährten Aktienoptionen oder die Wandelgenusrechtszertifikate ergaben sich während der Berichtsperiode keine Verwässerungseffekte, da die entsprechenden Ausübungsbedingungen zum Bilanzstichtag nicht eingetreten waren.

Weitere Informationen zu gewährten Aktienoptionen und Wandelgenusrechtszertifikaten finden sich im Vergütungsbericht (Anlage zum Konzernlagebericht) bzw. in den Abschnitten 17 und 19.

Es gab in der Zeit zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Fertigstellung dieses Konzernabschlusses keine weiteren Transaktionen, die Stammaktien oder potenzielle Stammaktien betrafen.

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien i. W. v. bis zu TEUR 39.353 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

## 15. Dividendenzahlung

	2013	2012
Dividende <sup>1</sup> in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	39.467	34.705
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,50	0,44

<sup>1</sup> Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 29. Mai 2013, eine Dividende von insgesamt TEUR 39.467 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 30. Mai 2013 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2012 wurden TEUR 34.705 (EUR 0,44 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

## 16. Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 61 Mitarbeiter (1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012: im Durchschnitt 55 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2013 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 63 Mitarbeiter (31. Dezember 2012: 59 Mitarbeiter).

## 17. Aktienoptionsprogramm

Am 27. März 2007 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands auf, setzte die Details des Aktienoptionsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest und nahm die Ausgabe der ersten Tranche der Aktienoptionen an den Vorstand vor.

Die Eckpunkte des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Aktienoptionsprogramms können wie folgt zusammengefasst werden:

Den Mitgliedern des Vorstands können bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigen. Die Aktienoptionen werden in jährlichen Tranchen ausgegeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat unter den vorgenannten Bedingungen im Jahr 2007 gewährt. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16. Im Jahr 2010 wurde das Aktienoptionsprogramm durch ein neues anteilsbasiertes Vergütungssystem mit Barausgleich ersetzt ("Long Term Incentive Plan"), das in Abschnitt 18 beschrieben wird. Die unter dem beendeten Aktienoptionsprogramm in 2007 gewährten Aktienoptionen werden dadurch nicht berührt.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden 515.625 ausgegebene Aktienoptionen. Die Anzahl blieb bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 unverändert. Keine dieser Aktienoptionen kann derzeit ausgeübt werden. Die Personalaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Bewertung der Aktienoptionen am Ausgabedatum über die maßgebliche Laufzeit ergeben, beträgt für das Geschäftsjahr 2013 TEUR 0 (2012: TEUR 0).

Der beizulegende Zeitwert der Optionen am jeweiligen Gewährungszeitpunkt wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells und zeitanteiligen Barrier-Optionen auf der Grundlage der Bedingungen des Aktienoptionsprogramms geschätzt. Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts genutzten Modellvorgaben auf:

<b>Beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen, gewährt am</b>	<b>27.03.2007</b>	<b>05.09.2007</b>
Dividendenrendite (in %)	3,60	3,60
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,21	4,29
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	30,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (in Jahren)	4,50	4,50
Ausübungskurs (in EUR)	16,00	16,00
Fluktuationsrate (in %)	0,00	0,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	16,00	13,93
Geschätzter beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung (in EUR)	3,17	2,28

Die erwartete Volatilität wurde auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt.

Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabezeitpunkt. Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der aktuelle Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft den Börsenpreis der Aktien am Ausgabedatum um 20% oder mehr an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor Beginn des entsprechenden Ausübungszeitraums übersteigt. Die Aktienoptionen können nur nach Ende einer Haltefrist von zwei Jahren und auch nur während vier Ausübungszeiträumen eines jeden Jahres ausgeübt werden. Jeder Ausübungszeitraum beträgt 30 Tage, beginnend an dem Tag der

Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten, zweiten und dritten Quartals und dem Tag der Hauptversammlung. Es bestehen keine Barzahlungsalternativen.

## 18. Aktienbasierte Vergütung

Am 2. März 2010 richtete der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein neues aktienbasiertes Vergütungssystem als Bestandteil der erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands ein. Die aktienbasierte Vergütung enthält eine langfristige Komponente, sog. **Long Term Incentive Plan (LTIP)**, sowie eine kurzfristige Komponente, der **Short Term Incentive Plan** oder **STIP**. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Im Rahmen des LTIP gewährt die alstria office REIT-AG virtuelle Aktien, die nach vier Jahren dazu berechtigen, eine Auszahlung in bar zu erhalten.

Die Höhe der Auszahlung ergibt sich aus der Anzahl der erzielten virtuellen Aktien, multipliziert mit dem Durchschnittskurs der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zuzüglich eines Betrages, der der Summe der von der Gesellschaft an ihre Aktionäre je alstria-Aktie in der jeweiligen Wartezeit gezahlten Dividende entspricht, jedoch in keinem Fall höher als 250% des Durchschnittskurses der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Gewährungsdatum, multipliziert mit einem näher definierten diskretionären Faktor.

Der diskretionäre Faktor ist ein Multiplikator, der zwischen 0,8 und 1,2 variieren kann und von der individuellen Leistung jedes Teilnehmers während der Wartezeit abhängt.

Die Ermittlung der Zielerreichung basiert zu je 50% auf der absoluten Wertentwicklung der alstria-Aktie (absolute Total Shareholder Return) und auf der relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie im Vergleich zur Entwicklung des EPRA/NA-REIT Index Europe Ex UK (relative Total Shareholder Return).

Da die Auszahlung pro erdienter virtueller Aktie vom 60-Tage-Durchschnittskurs der alstria-Aktie abhängt, stellt der durchschnittliche Aktienkurs in den letzten 60 Handelstagen vor dem Bilanzstichtag im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwert pro virtueller Aktie dar.

Am 3. März 2011 wurden erstmals virtuelle Aktien als Bestandteil der kurzfristigen variablen Vergütung (STIP) gewährt. Die virtuellen Aktien aus der STI-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltfrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser Betrag errechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf Basis einer Referenzperiode errechnet.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2013 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	31. Dezember 2013		31. Dezember 2012	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand 1. Januar	267.665	24.629	175.711	11.718
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	86.114	13.078	91.954	12.911

In der Berichtsperiode in Zahlungsmittel gewandelt	0	-11.718	0	0
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>353.779</b>	<b>25.989</b>	<b>267.665</b>	<b>24.629</b>

Die 11.718 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2013 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 121.

Im Geschäftsjahr 2013 ergaben sich aus den LTI und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.046 (2012: TEUR 563) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.397 (31. Dezember 2012: TEUR 1.472). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

## 19. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusrechtszertifikaten ("Zertifikate") an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenusrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des aktuellen, in 2012 verabschiedeten Programms können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden.

Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar.

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer bevorrechtigten Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaft. Der Ertragsanteil entspricht der Dividende je Aktie für ein Geschäftsjahr der Gesellschaft. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird der Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 85.500 Zertifikate, die am 18. Juni 2012 gewährt wurden und 111.800 Zertifikate, die am 7. Juni 2013 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2013 erfüllt.

Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

Die beizulegenden Zeitwerte der inhärenten Optionen zur Wandlung wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

Die folgenden aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen bestanden während des Jahres im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

#### Anzahl Zertifikate

Ausgabedatum	06.06. 2008	09.06. 2011	18.06. 2012	07.06. 2013	Gesamt
<b>1. Januar 2013</b>	<b>35.500</b>	<b>73.000</b>	<b>86.000</b>	<b>0</b>	<b>194.500</b>
Beendigung durch Zeitablauf	-35.500	0	0	0	-35.500
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-500	-500	0	-1.000
Gewandelt	0	0	0	0	0
Neu ausgegeben	0	0	0	111.800	111.800
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>0</b>	<b>72.500</b>	<b>85.500</b>	<b>111.800</b>	<b>269.800</b>

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich in 2013 auf TEUR 665 (Abschnitt 9.5).

Die folgende Tabelle zeigt die Modellvorgaben, die für die Bestimmung des Zeitwerts der bewilligten Wandeloptionen genutzt wurden:

Ausgabedatum der Tranche	06.06.2008	09.06.2011	18.06.2012	07.06.2013
Dividendenrendite (in %)	4,70	4,23	5,76	5,68
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,65	1,67	0,04	0,04
Erwartete Volatilität (in %)	35,00	47,00	38,00	25,00
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	11,03	10,40	7,64	8,80
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,76	8,25	5,45	6,18

Die erwartete Volatilität wurde auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt.

## **20. Management von Finanzrisiken**

### **20.1 Umgang mit Finanzrisikofaktoren**

Die Aktivitäten des Konzerns gehen mit verschiedenen Finanzrisiken einher: Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Der übergeordnete konzernweite Risikomanagementansatz befasst sich mit der Unvorhersehbarkeit der Finanzmärkte und zielt auf die Minimierung von potentiell nachteiligen Auswirkungen auf die finanzielle Leistung des Konzerns ab. Zur Absicherung von bestimmten Risiken nutzt der Konzern derivative Finanzinstrumente. Das Risikomanagement wird durch eine zentrale Treasury-Funktion (Treasury) innerhalb des Bereiches Finanzen und Controlling nach den vom Vorstand verabschiedeten Richtlinien ausgeübt. Das Treasury identifiziert, bewertet und sichert die Finanzrisiken in enger Zusammenarbeit mit dem Finanzvorstand. Der Vorstand hat die Grundsätze des konzernweiten Risikomanagements in schriftlicher Form niedergelegt und bestimmt die Vorgehensweisen für einzelne Bereiche, wie Zinssatzrisiko, Kreditrisiko, Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten und nicht-derivativen Finanzinstrumenten sowie die Verwendung von überschüssigen liquiden Mitteln.

Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente sind Darlehen von Kreditinstituten und derivative Finanzinstrumente. Darlehen von Kreditinstituten werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria office REIT-AG verwandt. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Geldmittel und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, welche den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken aus Geschäftstätigkeit und Finanzierung absichern.

Die wesentlichen Risiken, die aus den Finanzinstrumenten des Konzerns resultieren, sind Cashflow-, Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Der Konzern ist Kreditrisiken im Wesentlichen in den Fällen in denen derivative Finanzinstrumente als Vermögenswert gehalten werden und mit den Bankguthaben ausgesetzt. Das maximale Kreditrisiko ist in den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt. Der Vorstand entscheidet über Strategien und Prozesse zur Minimierung spezifischer Risikotypen. Diese werden im Folgenden erläutert:

Risiken, die sich als Folge der Finanzkrise ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei größeren Mietern gesehen. Aufgrund der Tatsache, dass alle Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder nach wie vor über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen derzeit begrenzt.

Das Konsortialdarlehen der alstria office REIT-AG gestattet ein Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert (Loan to Value; LTV) von bis zu 70%. Es gelang dem Konzern, den LTV des Konsortialdarlehens zum relevanten Stichtag bei 53,4% zu halten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der einzelnen LTV-Raten und der Höchstverschuldungsgrenzen der Darlehen des Konzerns zum Ende der Berichtsperiode:

## Übersicht der zum 31. Dezember 2013 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value- Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	538.963	53,4	70,0
Darlehen ohne Rückhaftung #1	20.10.2015	47.902	70,2	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	64,0	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	28.503	54,8	62,5
Darlehen ohne Rückhaftung #4	31.01.2017	69.626	61,5	75,0
Darlehen #5	31.12.2015	11.328	51,5	80,0
Darlehen #6	17.12.2018	56.000	46,1	60,0
Darlehen #7	30.09.2019	39.500	40,6	65,0
<b>Summe Darlehen</b>		<b>834.492</b>	<b>50,9</b>	
Wandelanleihe	14.06.2018	79.400		
<b>Gesamt per 31.12.2013</b>		<b>913.892</b>	<b>55,8</b>	

Über die oben beschriebenen Risiken hinaus, bestehen keine Rohstoffpreis- oder Währungsrisiken für den Konzern.

### a) Zinsänderungsrisiko

Die folgende Übersicht zeigt die Buchwerte der Konzernfinanzinstrumente, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach Laufzeit:

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2013</b>						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	0	0	24.863	0	514.100	538.963
Andere Darlehen	42.843	59.057	0	0	123.000	224.900
<b>Gesamt</b>	<b>42.843</b>	<b>59.057</b>	<b>24.863</b>	<b>0</b>	<b>637.100</b>	<b>763.863</b>
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2012</b>						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	5.460	0	559.261	0	0	564.721
Andere Darlehen	1.186	72.576	59.057	0	98.500	231.319
<b>Gesamt</b>	<b>6.646</b>	<b>72.576</b>	<b>618.318</b>	<b>0</b>	<b>98.500</b>	<b>796.040</b>

Aufgrund des breiten Portfolios langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria office REIT-AG Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich einerseits um Zinsswaps, im Rahmen derer die Gesellschaft mit seinen Vertragspartnern vereinbart, in

festgelegten Zeitabständen die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden Zinscaps erworben, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt.

Die folgende Übersicht zeigt die derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr ('in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2013		31.12.2012	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	641	42.500	395
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	3	47.902 <sup>1</sup>	8
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-15.769	0	0
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge Beziehung</b>			<b>471.272</b>	<b>-15.125</b>	<b>42.500<sup>2</sup></b>	<b>403</b>
Forwad-Cap <sup>3</sup>	0,0000	30.09.2020	380.870	31.932	0	0
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	541	56.000	395
Cap	3,2500	31.12.2015	11.327	2	11.500	5
Cap	3,3000	20.10.2014	0	0	22.876	2
Cap	3,3000	20.10.2014	0	0	7.871	1
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-858	37.283	-1.632
Swap	2,9900	20.07.2015	0	0	472.500	-33.448
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge Beziehung</b>			<b>104.610<sup>4</sup></b>	<b>31.617</b>	<b>608.030</b>	<b>-34.677</b>
<b>Zinssicherungsinstrumente gesamt</b>			<b>575.882</b>	<b>16.492</b>	<b>650.530</b>	<b>-34.274</b>
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	7.884 <sup>5</sup>	-9.336		0
<b>Gesamt</b>				<b>7.156</b>		<b>-34.274</b>

<sup>1</sup> Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013.

<sup>2</sup> Nominal ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden.

<sup>3</sup> Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

<sup>4</sup> Nominal ohne die TEUR 380,870, die erst am 20. Juli 2015 effektiv werden.

<sup>5</sup> Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Die Zinsswaps und Zinscaps werden zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwandt.

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze aufgrund der Auswirkung auf



Darlehen mit variablen Zinssätzen. Alle Variablen bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

#### ZINSAUFWAND P.A.

in TEUR	2013	2012
+ 100 Basispunkte	8.490	7.116
- 50 Basispunkte	-3.865	-3.558

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Eine Änderung des Zinssatzes würde folgende Veränderungen der entsprechenden Marktpreise mit sich bringen:

#### aa) Auswirkung auf das Eigenkapital

##### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE IN EINER CASHFLOW-HEDGE-BEZIEHUNG

in TEUR	2013	2012
+ 100 Basispunkte	17.879	13.205
- 50 Basispunkte	-9.556	-3.397

#### ab) Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie entsprechend auf das Eigenkapital

##### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE OHNE CASHFLOW-HEDGE-BILANZIERUNG

Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBIR:

in TEUR	2013	2012
+ 100 Basispunkte	5.638	1.254
- 50 Basispunkte	-1.840	-263

Auswirkungen aus Kursänderungen der Aktie der alstria office REIT-AG (betrifft nur das eingebettete Derivat):

in TEUR	2013	2012
Aktienkurs im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2013 (EUR 9,15)		
+ 10 Prozent	-4.262	n/a
- 10 Prozent	3.602	n/a

## b) Kreditrisiko

Mit Ausnahme der Kreditrisiken die sich aus Forderungssalden aus Lieferungen und Leistungen ergeben, erfolgt die Berücksichtigung und die Optimierung der Kreditrisiken auf Konzernebene.

Der für das operative Immobilienmanagement verantwortliche Bereich ist für die Analyse und Vermeidung von Kreditrisiken im Zusammenhang mit jeder einzelnen Neuvermietung zuständig, bevor ein Angebot über Zahlungs- und Vermietungsmodalitäten unterbreitet wird. Kreditrisiken resultieren aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, derivativen Finanzinstrumenten, Einlagen bei Banken und Finanzinstituten sowie Außenständen gegenüber Kunden einschließlich ausstehender Forderungen und sonstiger Vergütungsansprüche. Banken und Finanzinstitute werden nur als Gegenpartei akzeptiert, wenn ihre Bonität durch unabhängige Ratingagenturen als "Investment Grade" oder besser eingestuft wird. In den Fällen, in denen für potenzielle Mieter Bonitätseinstufungen durch unabhängige Ratingagenturen durchgeführt wurden, werden diese berücksichtigt. Wenn kein Rating besteht, wird die Kreditwürdigkeit des Mieters unter Berücksichtigung der finanziellen Position, der Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und anderen Faktoren geschätzt. Die Gewährung von Kreditlinien an Mieter ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Mietforderungen gegen Mieter werden per Banküberweisung beglichen und sind regelmäßig zu Beginn der Vermietungsperiode fällig, für die die jeweilige Mietzahlung vereinbart wurde. Vor Beginn eines Mietverhältnisses ist von jedem Mieter eine Kautionsleistung zu hinterlegen oder anderweitig Sicherheit zu leisten.

## c) Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne des Konzerns, Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, Einhaltung von internen Bilanzzielen und, soweit einschlägig, externe Regelungen bzw. rechtliche Anforderungen, wie z.B. die REIT-Eigenkapitalquote.

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit (auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31. Dezember 2013 zuzüglich gewichteter durchschnittlicher Marge von 162 Basispunkten für die Darlehen des Konzerns). Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf.

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	4 – 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2013</b>							
Zinsen	20.689	20.826	23.286	23.945	25.457	39.298	153.501
Darlehen	73.178	60.975	26.872	63.867	76.000	561.100	861.992
Wandelanleihe	0	0	0	0	79.400	0	79.400
Derivative	11.161	4.457	-3.958	-6.316	-8.487	-17.744	-20.887

Finanzinstrumente							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.475	0	0	0	0	0	3.475
Sonstige Verbindlichkeiten	8.977	0	0	0	0	0	8.977
	<b>117.480</b>	<b>86.258</b>	<b>46.200</b>	<b>81.496</b>	<b>172.370</b>	<b>582.654</b>	<b>1.086.458</b>

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	4 – 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2012</b>							
Zinsen	18.346	18.502	12.814	5.887	3.581	5.026	64.156
Darlehen	9.461	102.911	620.236	2.009	63.867	98.500	896.984
Derivative Finanzinstrumente	14.220	13.464	6.555	0	0	0	34.239
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	0	0	0	0	3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	9.180	7	7	7	8	6.713	15.922
	<b>54.942</b>	<b>134.884</b>	<b>639.612</b>	<b>7.903</b>	<b>67.456</b>	<b>110.239</b>	<b>1.015.036</b>

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von vier Banken über einen Betrag i. H. v. TEUR 538.963 (31. Dezember 2012: TEUR 564.721). Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Betrag von TEUR 295.529 (31. Dezember 2012: TEUR 332.264). Zur Absicherung dieser Verbindlichkeiten wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 1.632.362 als Sicherheit gestellt.

## 20.2 Kapitalstrukturmanagement

Die Kapitalmanagementaktivitäten der Gesellschaft sind auf die Beibehaltung ihres REIT-Status ausgerichtet, um ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und den Unternehmenswert zu maximieren.

Die Gesellschaft steuert ihre Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 wurden keine Veränderungen der Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft KPIs (Key Performance Indicators/Leistungskennzahlen), die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, ist der wichtigste KPI. Gemäß der Konzernstrategie soll die REIT-Eigenkapitalquote innerhalb des für die REIT-Gesetzgebung relevanten Zeitraums zwischen 45% und 55% liegen. Der REIT-Status bleibt bestehen, solange die REIT-Eigenkapitalquote nicht in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unter 45% sinkt.

Folgende KPIs werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

#### KPI'S GEMÄß DEUTSCHEM REIT-GESETZ

in %	2013	2012	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	50,87	50,04	>45
Unbewegliches Vermögen	92,93	92,74	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23,66	20,99	<50 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Innerhalb von fünf Jahren, bezogen auf den durchschnittlichen Immobilienbestand in dem Zeitraum.

Folgende Übersicht zeigt Buchwert und beizulegenden Zeitwert aller im Konzernabschluss angegebenen Finanzinstrumente:

	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung "through profit or loss"	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Zur Veräußerung verfügbar		
<b>Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2013</b>								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.708	0	3.708	0	0	0	3.708	
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	89	0	89	0	0	0	89	
Derivative Finanzinstrumente	33.118	0	0	644	32.474	0	33.118	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.991	4.768	2.223	0	0	0	2.223	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	82.782	0	82.782	0	0	0	82.782	
<b>Gesamt</b>	<b>126.688</b>	<b>4.768</b>	<b>88.802</b>	<b>644</b>	<b>32.474</b>	<b>0</b>	<b>121.920</b>	

	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Verbindlichkeiten mit Wertänderung "through profit or loss"	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung		
<b>Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2013</b>							
Langfristige Darlehen	822.486	0	0	822.486	0	822.486	
Derivative Finanzinstrumente	25.963	0	0	0	25.963	25.963	
Kurzfristige Darlehen	73.886	0	0	73.886	0	73.886	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.474	0	0	3.474	0	3.474	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.030	1.544	0	8.486	0	8.486	
<b>Gesamt</b>	<b>935.839</b>	<b>1.544</b>	<b>0</b>	<b>908.332</b>	<b>25.963</b>	<b>934.295</b>	

	Buchwert- ansatz	Nicht finan- zielle Vermö- gens- werte	Finanzielle Vermögenswerte					Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Forderungen und ausge- reichte Darlehen	Vermögens- werte mit Wertände- rung "through profit or loss"	Derivative Finanz- instrumente zur Absiche- rung	Zur Ver- äußerung verfügbar			
<b>Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2012</b>									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.656	0	3.656	0	0	0	3.656	3.656	
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	89	0	89	0	0	0	89	89	
Derivative Finanzinstrumente	806	0	0	403	403	0	806	806	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.812	2.998	3.814	0	0	0	3.814	3.814	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	118.548	0	118.548	0	0	0	118.548	118.548	
<b>Gesamt</b>	<b>129.911</b>	<b>2.998</b>	<b>126.107</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>0</b>	<b>126.913</b>	<b>126.913</b>	

	Buch- wert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten				Gesamt	Beizulegen- der Zeitwert
			Verbindlich- keiten mit Wertänderung "through profit or loss"	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Derivative Finanzin- strumente zur Absiche- rung			
<b>Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2012</b>								
Langfristige Darlehen	882.105	0	0	882.105	0	882.105	889.484	
Derivative Finanzinstrumente	35.080	0	0	0	35.080	35.080	35.080	
Kurzfristige Darlehen	9.986	0	0	9.986	0	9.986	9.986	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	0	3.735	0	3.735	3.735	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.164	3.949	0	17.215	0	17.215	17.215	
<b>Gesamt</b>	<b>952.070</b>	<b>3.949</b>	<b>0</b>	<b>913.041</b>	<b>35.080</b>	<b>948.121</b>	<b>955.501</b>	

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden.

Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten bestehen in folgender Höhe:

in TEUR	2013	2012
Finanzinstrumente mit Wertänderung "through profit or loss"	-7.554	-1.380
Verbindlichkeiten und Forderungen	-40	-64
<b>Gesamt</b>	<b>-7.594</b>	<b>-1.444</b>

Die Nettoverluste während der Berichtsperiode betreffen Bewertungsverluste und im Falle der Verbindlichkeiten und Forderungen Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

### 20.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. Derivate im außerbörslichen Handel), wird unter Zuhilfenahme von Bewertungsverfahren ermittelt. Diese Bewertungsverfahren maximieren den Input von beobachtbaren Marktdaten, soweit diese ermittelbar sind, und greifen so wenig wie möglich auf unternehmensspezifische Annahmen zurück. Wenn alle relevanten Inputfaktoren, die für die Bewertung zum beizulegen den Zeitwert eines Finanzinstruments benötigt werden, vorliegen, ist das Instrument in Stufe 2 einzuordnen.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden. Die zukünftigen Cashflows werden anhand der Terminzinssätze von beobachtbaren Zinskurven am Ende der Berichtsperiode sowie den vereinbarte Zinsen, abgezinst mit einer Rate, die das Kreditrisiko der verschiedenen Gegenparteien widerspiegelt, geschätzt.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, bestehen.

## 21. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Ende der Berichtsperiode, dem 31. Dezember 2013, ergaben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse, über die gemäß IAS 10 (Ereignisse nach dem Berichtsperiode) zu berichten wäre.

## **22. Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten**

Folgende deutsche Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264b HGB in Anspruch genommen:

- > alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg
  
- > alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Halberstädter Str. GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Hamburger Str. 43 GmbH & Co. KG, Hamburg
  
- > alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
  
- > alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg

## **23. Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)**

### **23.1 Ad-hoc-Mitteilungen**

In der nachfolgenden Tabelle sind die von der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15 Abs. 1 WpHG veröffentlichten Mitteilungen zusammengefasst:

<b>Datum</b>	<b>Anlass</b>
07.06.2013	Begebung Wandelschuldverschreibungen
05.08.2013	Halbjahresergebnis
10.09.2013	Erfolgreiche Refinanzierung des syndizierten Kredits



## 23.2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15a Abs. 1 WpHG gemeldeten Transaktionen zusammengefasst:

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers	ISIN	Transaktion	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
Olivier Elamine	Vorstandsmitglied	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETR 10.06.2013	9,087	3.000	27.263,28
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETR 12.12.2013	8,803	3.000	26.410,08

## 23.3 Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2013 bestanden und uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1a WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Nr.	Aktionäre, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellwerte (in %)	Datum der Schwellwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
1	Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	3,45	3	01.04.2011	Ja <sup>1)</sup>	APG Groep N.V., APG Algemene Pensioen Groep N.V.
2	APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande	3,45	3	01.04.2011	Ja <sup>1)</sup>	APG Algemene Pensioen Groep N.V.
3	APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlande	3,45	3	01.04.2011	Nein	-
4	CNP Assurances, Paris, Frankreich	5,14	5	07.12.2012	Nein	-
5	RECM S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	0	3	12.03.2013	Nein	-
6	Natixis S.A., Paris, Frankreich	0	3	12.03.2013	Nein	-
7	Natixis Alternative Assets S.A., Luxemburg, Luxemburg	0	3	12.03.2013	Nein	-
8	BPCE S.A., Paris, Frankreich	0	3	12.03.2013	Nein	-
9	Ministerium für Finanzen des Staates Norwegen (im Namen des	3,01	3	29.04.2013	Ja <sup>1)</sup>	Norges Bank (Zentralbank von

Nr.	Aktionäre, Sitz	Stimmrechte (in %)	Berührte Schwellwerte (in %)	Datum der Schwellwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von (Norwegen)
	Staates Norwegen), Oslo, Norwegen					
10	Norges Bank (Zentralbank von Norwegen), Oslo, Norwegen	3,01	3	29.04.2013	Nein	-
11	Morgan Stanley Investment Management Limited, London, Großbritannien	2,80	3	24.05.2013	Ja <sup>2)</sup>	-
12	Morgan Stanley Investments (UK), London, Großbritannien	2,80	3	24.05.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
13	Morgan Stanley Group (Europe), London, Großbritannien	2,80	3	24.05.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
14	Morgan Stanley International Limited, London, Großbritannien	2,80	3	24.05.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
15	Morgan Stanley International Holdings Inc, Wilmington, Delaware, USA	2,80	3	24.05.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
16	Henderson Global Investors (Holdings) plc, London, Großbritannien	2,90	3	10.12.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
17	Henderson Global Investors Limited, London, Großbritannien	2,90	3	10.12.2013	Ja <sup>2)</sup>	-
18	Henderson Group plc, London, Großbritannien	2,90	3	10.12.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
19	Société Fédérale de Participations et d'Investissement/Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij SA/NV ("SFPI/FPIM"), Brüssel, Belgien	2,97	3	05.11.2013	Ja <sup>1), 2), 3)</sup>	-
20	Ministerium für Finanzen des Königreichs Belgien (im Namen des Königreichs Belgien), Brüssel, Belgien	2,97	3	05.11.2013	Ja <sup>1), 2), 3)</sup>	-
21	Shamrock Cedobar Limited, Dublin, Irland	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
22	Cypress Grove International D.L.P., New York, USA	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
23	CG Delaware Apellas Limited, Valletta, Malta	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
24	CGI Partners L.P., Delaware, USA	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
25	Cypress Grove International Associates LLC, Delaware, USA	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-

Nr.	Aktionäre, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellwerte (in %)	Datum der Schwellwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
26	Grove International Partners LLP, Delaware, USA	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
27	Coronation Fund Managers Ltd, Kapstadt, Südafrika	2,90	3	10.12.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
28	Coronation Investment Management (Pty) Ltd, Kapstadt, Südafrika	2,90	3	10.12.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
29	Coronation Asset Management (Pty) Ltd, Kapstadt, Südafrika	2,90	3	10.12.2013	Ja <sup>2)</sup>	-
30	Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA	2,99	3	20.12.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	-
31	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,02	5	02.01.2014	Ja <sup>1), 2), 3)</sup>	-
32	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	3,001	3	03.01.2014	Ja <sup>1)</sup>	-

<sup>1)</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG.

<sup>2)</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.

<sup>3)</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.

<sup>4)</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 3 WpHG.

## 24. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz) bezüglich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des Deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben worden und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB.

## 25. Prüfungshonorar

Am 29. Mai 2013 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2013 belaufen sich auf TEUR 260. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 75.

## 26. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2013 wie folgt zusammen:

**Herr Olivier Elamine**, Chief Executive Officer  
(Vorstandsvorsitzender)

**Herr Alexander Dexne**, Chief Financial Officer  
(Finanzvorstand)

Der als Anlage zum Konzernlagebericht beigefügte Vergütungsbericht enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

## **27. Aufsichtsrat**

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit Abschluss der Hauptversammlung im Jahr 2016.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2013 wie folgt zusammen:

<b>Alexander Stuhlmann</b> <b>Vorsitzender</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Unternehmensberater, Geschäftsführer, Alexander Stuhlmann GmbH</b>
	Capital Stage AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Euro-Aviation Versicherungs AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Frank Beteiligungsgesellschaft mbH	Vorsitzender des Beirats
	HASPA Finanzholding	Mitglied des Kuratoriums
	HCI Capital AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein- Hamburg AG	Mitglied des Aufsichtsrats
	Ludwig Görtz GmbH	Mitglied des Verwaltungsrats
	Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG	Vorsitzender des Beirats
	Studio Hamburg Berlin Brandenburg GmbH	Mitglied des Beirats
<b>Dr. Johannes Conradi</b> <b>Stellv. Vorsitzender</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</b>
	Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	Global Head of Real Estate Member of the German Management Group
	EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute	Mitglied des Kuratoriums
	Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG	Mitglied des Aufsichtsrats
<b>Benoît Hérault</b>	<b>Uzès, Frankreich</b>	<b>Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l</b>

	Chambres de l'Artémise S.á r.l Belvédère SA	Managing Director Non-Executive Board Member
<b>Roger Lee</b>	<b>Paris, Frankreich</b>	<b>Real Estate Investment Manager, Captiva Capital Management SAS</b>
	Captiva Capital Management Ltd Caposition SARL Captiva Capital Management GmbH Captiva International Partners LLP	Director Director Director Partner
<b>Richard Mully</b>	<b>Cobham (Surrey), Großbritannien</b>	<b>Privater Investor, Starr Street Limited</b>
seit 1. September 2013	Starr Street Limited Aberdeen Asset Management PLC Hansteen Holdings PLC ISG plc St Modwen Properties PLC	Director Director Director Director Director
<b>Marianne Voigt</b>	<b>Berlin, Deutschland</b>	<b>Kauffrau, Geschäftsführerin, bettermarks GmbH</b>
Hamburg, 14. Februar 2014		
Der Vorstand		
<b>Olivier Elamine</b> Vorstandsvorsitzender	<b>Alexander Dexne</b> Finanzvorstand	

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den von der alstria office REIT-AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 14. Februar 2014

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)  
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Deutsch)  
Wirtschaftsprüferin

**alstria office REIT-AG**

***Geprüfter Konzernabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2012  
abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt in Übereinstimmung mit den internationalen  
Rechnungslegungsstandards "IFRS")***



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

**alstria office REIT-AG, Hamburg**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	Anhang	2012 in TEUR	2011 in TEUR
Umsatzerlöse	9.1	101.286	90.798
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-778	-424
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-10.398	-9.506
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>90.110</b>	<b>80.868</b>
Verwaltungsaufwand	9.4	-5.722	-6.799
Personalaufwand	9.5	-6.849	-6.339
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	3.160	3.380
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-1.036	-1.558
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	-1.876	-16.682
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.9	369	120
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>78.156</b>	<b>52.990</b>
Nettofinanzergebnis	9.8	-36.085	-35.359
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen "accounted for using the equity method"	4	-734	13.064
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	-1.380	-3.247
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>39.957</b>	<b>27.448</b>
<b>Ertragsteuern</b>	9.10	-46	0
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>39.911</b>	<b>27.448</b>
Zuordnung: Aktionäre		<b>39.911</b>	<b>27.448</b>
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,51	0,40
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,51	0,40

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
		in TEUR	in TEUR
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>39.911</b>	<b>27.448</b>
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.7	-5.363	-14.171
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	10.7	986	1.333
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen</b>		<b>-4.377</b>	<b>-12.838</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>35.534</b>	<b>14.610</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis:</b>			
Aktionäre		35.534	14.610

## Konzernbilanz

### alstria office REIT-AG, Hamburg Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	Anhang	2012 in TEUR	2011 in TEUR
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.622.988	1.528.589
At equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	18.183	44.128
Sachanlagen	10.3	5.334	4.576
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	467	450
Derivative Finanzinstrumente	10.7	403	1.471
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>1.647.375</b>	<b>1.579.214</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.5	10.010	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.6	3.656	2.449
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.6	89	2.095
Derivative Finanzinstrumente	10.7	403	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.6	6.812	6.870
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.8	118.548	96.009
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>		252	270
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>139.518</b>	<b>107.423</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>1.786.893</b>	<b>1.686.637</b>

**alstria office REIT-AG, Hamburg**  
**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012**

PASSIVA	Anhang	2012 in TEUR	2011 in TEUR
<b>Eigenkapital</b>	11.1		
Gezeichnetes Kapital		78.933	71.704
Kapitalrücklage		769.412	751.084
Rücklage für Cashflow-Hedging		-22.137	-17.760
Gewinnrücklagen		3.079	-36.833
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>829.287</b>	<b>768.195</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	882.105	854.814
Derivative Finanzinstrumente	10.7	35.080	37.553
Sonstige Rückstellungen	11.3	5.191	3.767
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	7.129	989
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>929.505</b>	<b>897.123</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kurzfristige Darlehen	11.2	9.986	4.505
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	3.735	3.201
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	19	345	291
Derivative Finanzinstrumente	10.7	0	2.479
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	14.035	10.843
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>28.101</b>	<b>21.319</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>957.606</b>	<b>918.442</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>1.786.893</b>	<b>1.686.637</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

Konzernkapitalflussrechnung für das zum 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr

	Anhang	2012 TEUR	2011 TEUR
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernergebnis		39.911	27.448
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		3.990	6.982
Zinserträge	9.8	-656	-959
Zinsaufwendungen	9.8	36.741	36.318
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	46	0
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		2.530	1.590
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	-369	-138
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3 10.4	402	500
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-914	-376
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-787	5.135
		<b>80.894</b>	<b>76.500</b>
Erhaltene Zinsen		656	959
Gezahlte Zinsen		-35.769	-39.002
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-46	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>45.735</b>	<b>38.457</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-107.125	-192.442
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		11.080	2.738
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-251	0
Auszahlungen für Investition in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-571	-843
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		25.212	1.321
Einzahlungen aus der Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen		1.771	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>12.3</b>	<b>-69.884</b>	<b>-189.226</b>

**alstria office REIT-AG, Hamburg****Konzernkapitalflussrechnung für das zum 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr**

<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	61.066	95.208
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	-1.310	-2.939
Einzahlungen für die Veräußerung von eigenen Anteilen	0	4
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	42.500	72.887
Auszahlung der Dividende	15 -34.705	-31.503
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	-10.002	-2.467
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-10.317	-5.051
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-543	-149
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>46.689</b>	<b>125.990</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	22.539	-24.779
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	96.009	120.788
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 252; Vj: TEUR 270)	<b>118.548</b>	<b>96.009</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

**alstria office REIT-AG. Hamburg**

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	An- hang	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklag e für Cashflo w- Hedging	Eigene Anteil e	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
(in TEUR)							
<b>Stand zum</b>							
<b>1. Januar 2012</b>		<b>71.704</b>	<b>751.084</b>	<b>-17.760</b>	<b>0</b>	<b>-36.833</b>	<b>768.195</b>
<i>Veränderungen im Geschäftsjahr 2012</i>							
Konzernergebnis		0	0	0	0	39.911	39.911
Sonstiges Ergebnis		0	0	-4.377	0	0	-4.377
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.377</b>	<b>0</b>	<b>39.911</b>	<b>35.534</b>
Dividendenausschüttung Aktienbasierte	15	0	-34.705	0	0	0	-34.705
Vergütung	19	0	506	0	0	0	506
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	11.1	7.170	53.778	0	0	0	60.948
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	11.1	0	-1.310	0	0	0	-1.310
Wandelung von Wandelgenussscheinen		59	59	0	0	0	118
<b>Stand zum</b>							
<b>31. Dezember 2012</b>	11.1	<b>78.933</b>	<b>769.412</b>	<b>-22.137</b>	<b>0</b>	<b>3.079</b>	<b>829.287</b>

**alstria office REIT-AG. Hamburg**

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	An- hang	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow -Hedging	Eigene Anteil e	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
(in TEUR)							
<b>Stand zum 1. Januar 2011</b>		<b>61.600</b>	<b>700.036</b>	<b>-4.922</b>	<b>-26</b>	<b>-64.280</b>	<b>692.408</b>
<i>Veränderungen im Geschäftsjahr 2011</i>							
Konzernergebnis		0	0	0	0	27.448	27.448
Sonstiges Ergebnis		0	0	-12.838	0	0	-12.838
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.838</b>	<b>0</b>	<b>27.448</b>	<b>14.610</b>
Dividendenausschüttung	15	0	-31.503	0	0	0	-31.503
Aktienbasierte Vergütung	19	0	407	0	0	0	407
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	11.1	10.000	85.000	0	0	0	95.000
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	11.1	0	-2.938	0	0	0	-2.938
Wandelung von Wandelgenussscheinen		104	104	0	0	0	208
Wandelung eigener Anteile		0	-22	0	26	0	4
<b>Stand zum 31. Dezember 2011</b>	11.1	<b>71.704</b>	<b>751.084</b>	<b>-17.760</b>	<b>0</b>	<b>-36.833</b>	<b>768.195</b>



## **Konzernanhang**

### **1. Informationen zum Unternehmen**

Die alstria office REIT-AG ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Gemäß § 2 ihrer Satzung ist der Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Veräußerung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen, die eigenen Grundbesitz erwerben, verwalten, nutzen oder veräußern. Alle oben genannten Ziele unterliegen den Bedingungen und Vorschriften des deutschen REIT-Gesetzes.

Die alstria office REIT-AG wurde im Geschäftsjahr 2007 in einen deutschen Real Estate Investment Trust (Deutscher REIT oder REIT) umgewandelt und am 11. Oktober 2007 als REIT-Aktiengesellschaft (nachstehend bezeichnet als "REIT-AG") in das Handelsregister eingetragen.

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen ausgenommen.

Sitz und Firmenadresse der Gesellschaft ist Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg, Deutschland. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204.

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz "Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2012 wurde am 14. Februar 2013 aufgestellt und durch Beschluss des Vorstands der Gesellschaft zur Veröffentlichung freigegeben.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

### **2. Grundlagen der Erstellung**

Der Konzernabschluss für die alstria office REIT-AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der "Konzern") wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) inkl. der Interpretationen der Standards (IFRIC) aufgestellt. Alle IFRS werden beachtet und angewandt, wie von der Europäischen Union zum Berichtsdatum vorgeschrieben.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Grund und Boden sowie Gebäude) sowie Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS sind bestimmte Annahmen zu treffen, die Auswirkungen auf die Rechnungslegung haben. Weiterhin übt der Vorstand seinen Beurteilungsrahmen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte, die Einfluss auf die Rechnungslegung der Gruppe haben, aus. Die Bereiche der Rechnungslegung, die einen höheren Komplexitätsgrad aufweisen oder bei denen Annahmen und Schätzungen eine signifikante Auswirkung auf den Konzernabschluss haben, werden in Abschnitt 5 erläutert.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet.

Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012.

Einzelne Posten werden in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden als langfristig (für Posten, die in mehr als einem Jahr fällig werden) oder kurzfristig klassifiziert.

### 3. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

#### Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die folgenden neuen und geänderten IFRS sind im zum 1. Januar 2012 beginnenden Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden:

<b>EU- Endorsement bis 31. Dezember 2012</b>	<b>Standards/ Interpretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anzuwenden für Geschäftsjah re ab/nach</b>	<b>Aus- wirkungen</b>
22. November 2011	Änderung des IFRS 7	Änderungen an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben: Übertragung von Finanzinstrumenten	1. Juli 2011	Anhang- angabe

- Änderungen zu IFRS 7 "Finanzinstrumente: Angaben", die am 7. Oktober 2010 verabschiedet wurden. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Die Änderungen enthalten erweiterte Angabepflichten im Zusammenhang mit Übertragungsvereinbarungen bestimmter finanzieller Vermögenswerte. Da die Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten nicht zu alstrias Geschäftszweck gehört, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns zu erwarten.

Die erstmalige Berücksichtigung der neu anzuwendenden IFRS hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzern und auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

**Neue und geänderte IFRS und Interpretationen, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden**

Die alstria office REIT-AG hat in ihrem Konzernabschluss 2012 die nachstehenden Rechnungslegungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

<b>EU-Endorsement bis 31. Dezember 2012</b>	<b>Standards/ Inter- pretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach</b>	<b>Voraus- sichtliche Auswirk- ungen</b>
noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard "Finanzinstrumente": Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten	1. Januar 2015	Keine wesentlich en
11. Dezember 2012	IFRS 10	Neuer Standard "Konzernabschlüsse"	1. Januar 2013	Wird noch geprüft
11. Dezember 2012	IFRS 11	Neuer Standard "Gemeinsame Vereinbarungen"	1. Januar 2013	Keine wesentlich en
11. Dezember 2012	IFRS 12	Neuer Standard "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen"	1. Januar 2013	Wird noch geprüft
11. Dezember 2012	IAS 27	Neuer Standard IAS 27 "Separate Einzelabschlüsse"	1. Januar 2013	Keine
11. Dezember 2012	IAS 28	Neuer Standard IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures"	1. Januar 2013	Keine
11. Dezember 2012	IFRS 13	Neuer Standard "Bemessung des beizulegenden Zeitwertes"	1. Januar 2013	Wird noch geprüft
11. Dezember 2012	Änderung des IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	1. Juli 2011	Keine
noch nicht übernommen	Änderung des IFRS 1	Darlehen der öffentlichen Hand	1. Januar 2013	Keine
13. Dezember 2012	Änderung des IFRS 7	Angaben zu der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. Juli 2013	Anhang- angabe
noch nicht übernommen	Änderung des IFRS 7 und IFRS 9	Verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang	1. Januar 2015	Keine

<b>EU-Endorsement bis 31. Dezember 2012</b>	<b>Standards/ Inter- pretationen</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach</b>	<b>Voraus- sichtliche Auswirk- ungen</b>
5. Juni 2012	Änderung des IAS 1	Zur Darstellung des sonstigen Ergebnisses eingeführt	1. Juli 2012	Keine wesentlich en
11. Dezember 2012	Änderung des IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	1. Januar 2012	Keine
5. Juni 2012	Änderung des IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	1. Januar 2013	Keine
13. Dezember 2012	Änderung des IAS 32	Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. Januar 2014	Anhang- angabe
11. Dezember 2012	IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	1. Januar 2013	Keine
noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserung projekt	"Improvements to IFRSs 2009-2011 Cycle"	1. Januar 2013	Keine
noch nicht übernommen	Übergangs- leitlinien	Konzernabschlüsse gemeinsame Vereinbarungen zu Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	1. Januar 2013	Keine Wesentlich en
noch nicht übernommen	Investment- gesellschafte n	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	1. Januar 2013	Keine Wesentlich en

- IFRS 9 "Finanzinstrumente". Neuer Standard, der ursprünglich am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Im November 2012 hat das IASB einen weiteren Standardentwurf zur begrenzten Änderung des IFRS 9 eingereicht. Der Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2015 verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.
- IFRS 10 "Konzernabschlüsse". Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 10 besteht in der Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehr Unternehmen beherrscht. Der Standard ersetzt die Konsolidierungsleitlinien in dem bisherigen IAS 27 "Konzern- und Einzelabschlüsse" und SIC-12 "Konsolidierung – Zweckgesellschaften". IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013\* beginnen. Es wird nicht erwartet,

\* Voraussichtliche Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

dass die Anwendung des neuen Standards zu einer Änderung des Konsolidierungskreises des Konzerns führen wird.

- IFRS 11 "Gemeinsame Vereinbarungen". Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihre Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Der Standard ersetzt IAS 31 "Anteile an Joint Ventures" und SIC-13 "Gemeinschaftlich geführte Einheiten – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen". IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013\* beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.
- IFRS 12 "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen". Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 12 besteht darin, Angaben über Informationen vorzuschreiben, die Abschlussnutzer in die Lage versetzen, das Wesen der Beteiligung an anderen Einheiten zu beurteilen und die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen dieser Beteiligungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu ermöglichen. IFRS 12 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013\* beginnen. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 12 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.
- IAS 27 "Separate Einzelabschlüsse". Neuer, überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IAS 27 (überarbeitet 2011) hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt (oder aufgrund lokaler Vorschriften gehalten ist), Einzelabschlüsse (oder nicht konsolidierte Abschlüsse) darzustellen. IAS 27 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 10 "Konzernabschlüsse" die Vorgängerversion IAS 27 (2008) "Konzern- und separate Abschlüsse" einschließlich der Interpretation SIC-12 "Konsolidierung – Zweckgesellschaften". IAS 27 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013\* beginnen. Da die Gesellschaften des alstria-Konzerns keine Einzelabschlüsse nach IFRS erstellen, werden aus dem überarbeiteten Standard keine Auswirkungen auf die Rechnungslegung erwartet.
- IAS 28 "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures". Neuer überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures bilanziert werden sollen. IAS 28 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 12 "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen" die Vorgängerversion IAS 28 (2008) "Anteile an assoziierten Unternehmen". IAS 28 (2011) ist auf Geschäftsjahre

---

\* Voraussichtliche Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013\* beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.

- Ein Unternehmen kann die vorgenannten Standards IFRS 10 "Konzernabschlüsse", IFRS 11 "Gemeinsame Vereinbarungen", IFRS 12 "Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen", IAS 27 (2011) "Separate Abschlüsse" und IAS 28 (2011) "Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures" in einer früheren Periode nur gemeinsam vorzeitig anwenden.
- IFRS 13 "Bemessung des beizulegenden Zeitwertes". Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. In IFRS 13 werden der Begriff des beizulegenden Zeitwerts definiert, ein Rahmen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in einem einzigen IFRS abgesteckt und Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorgeschrieben. IFRS 13 gelangt zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden (sowie Bewertungen, die – wie der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten – auf dem beizulegenden Zeitwert fußen, oder Angaben über diese Bewertungen), mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen im Anwendungsbereich von IFRS 2 "Anteilsbasierte Vergütungen", Leasingtransaktionen im Anwendungsbereich von IAS 17 "Leasingverhältnisse" sowie Bewertungen, die einige Ähnlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert aufweisen, jedoch kein beizulegender Zeitwert sind, wie bspw. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 "Vorräte" oder der Nutzungswert in IAS 36 "Wertminderung von Vermögenswerten". IFRS 13 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Der Vorstand schließt nicht aus, dass die Anwendung des neuen Standards sich auf bestimmte Beträge, die im Konzernabschluss angegeben werden, auswirkt und erwartet eine Ausweitung der Angabepflichten.
- Änderungen des IFRS 1 "Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender", die am 20. Dezember 2010 verabschiedet wurden. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Da alstria nicht in Hochinflationländern tätig ist, haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.
- Änderungen des IFRS 1 im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz. Die Änderung wurde am 13. März 2012 veröffentlicht und gewährt IFRS-Erstanwendern die gleichen Erleichterungen in Bezug auf die Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand wie bestehenden Anwendern. Die Regelung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Sie hat keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.
- Der IASB hat die Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet und die Ergebnisse am 16. Dezember 2011 in Form von Änderungen an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung, sowie zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, veröffentlicht. Die in IAS 32 formulierten

Voraussetzungen zur Saldierung wurden im Grundsatz beibehalten und lediglich durch zusätzliche Anwendungsleitlinien (Application Guidance) konkretisiert. Die ergänzten Leitlinien sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden. Neu sind dagegen die in IFRS 7 eingefügten Angabepflichten im Zusammenhang mit bestimmten Aufrechnungsvereinbarungen. Die Änderungen des IFRS 7 sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Auswirkungen aus diesen Änderungen ergeben sich im Hinblick auf die Anhangangabepflichten für den Fall, dass eine Aufrechnungsvereinbarung existiert.

- Änderungen an IFRS 10, "Konzernabschlüsse", IFRS 11, "Gemeinschaftliche Vereinbarungen", und IFRS 12, "Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen" – Übergangsregelungen. Mit den Änderungen werden die Übergangleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. Die Änderungen treten – analog zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 – für Berichtsperioden beginnend an oder ab dem 1. Januar 2013\* in Kraft.
- Änderungen des IAS 1 "Darstellung des Abschlusses". Der International Accounting Standards Board (IASB) hat am 16. Juni 2011 Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Mit den Änderungen wird die Wahlmöglichkeit von einer oder zwei Darstellungen für den einzelnen Anwender frei gelassen. Nur die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses wurde dahingehend geändert, dass Zwischensummen für die Posten gefordert werden, die recycelt werden können, und diejenigen, die nicht recycelt werden. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus diesen Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Darstellung des Abschlusses des Konzerns erwartet.
- Änderung des IAS 12 "Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte", die am 20. Dezember 2010 verabschiedet wurde. Diese Änderung, die keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung von alstria haben wird, ist grundsätzlich vom 1. Januar 2012 an anzuwenden.
- IAS 19 "Leistungen an Arbeitnehmer". Der IASB hat am 16. Juni 2011 die endgültige Fassung der Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Bilanzierung von Leistungen an Arbeitnehmer eingeführt. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns werden nicht erwartet.
- IFRIC 20 "Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine": in IFRIC 20 wird erörtert, wann und wie unterschiedliche Nutzen aus der Abraumaktivität zu bilanzieren sind. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es ergeben sich keinerlei Auswirkungen für den Konzern.

---

\* Voraussichtliche Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

- Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual-Improvements to IFRSs 2009-2011 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Im Wesentlichen sind fünf Standards (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34) durch die Änderungen betroffen, aus denen sich zahlreiche Folgeänderungen ergeben. Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard oder Änderung an einem Standard vorzeitig in 2012 an.

#### **4. Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2012. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften und der Muttergesellschaft werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungsregeln zum gleichen Bilanzstichtag erstellt.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt. Dies ist regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, was regelmäßig mit dem Erwerbszeitpunkt zusammen fällt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Konzerninterne Transaktionen, Salden sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden durch die Konsolidierung vollständig eliminiert.

Gemäß IFRS 3 werden alle Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode berücksichtigt. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zu 100% ihrer beizulegenden Zeitwerte erfasst, ungeachtet ihrer Anteilsrechte. Diese gelten als die Buchwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung erlangt wird. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird im Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Nach der Neubewertung wird ein verbleibender passiver Unterschiedsbetrag unverzüglich erfolgswirksam erfasst. In der Zeit nach dem Unternehmenszusammenschluss werden die offen gelegten stillen Reserven oder Lasten fortgeführt, abgeschrieben oder aufgelöst, je nach Verwendung der entsprechenden Vermögenswerte.

Die Gesellschaft wendet grundsätzlich IFRS 3 zur Bilanzierung von Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung an. Mögliche passive und aktive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung bei Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung werden jedoch in der Kapitalrücklage erfasst.

Wesentliche Gesellschaften, bei denen die alstria office REIT-AG mittelbar oder unmittelbar die Möglichkeit hat, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen,



(assoziierte Unternehmen) oder sich mittelbar oder unmittelbar die Beherrschung teilt (Gemeinschaftsunternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Die Gruppe der konsolidierten Unternehmen umfasst 20 Gesellschaften sowie zwei Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden.

### **Voll konsolidierte Tochtergesellschaften**

Folgende Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen:

<b>Konzerngesellschaft (Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG)</b>	<b>Kapitalanteil (in %)</b>
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria solutions GmbH, Hamburg	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100

Zwei Gesellschaften – eine Kommanditgesellschaft, die alstria office Portfolio 2 GmbH & Co. KG, Hamburg, und ihre Komplementärin, die alstria Portfolio 2 GP GmbH, Hamburg, – wurden im ersten Quartal 2012 gegründet. Als hundertprozentige Tochtergesellschaften der alstria office

REIT-AG wurden diese Gesellschaften in den Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses einbezogen. Im zweiten Quartal wurde ein Verschmelzungsvertrag zwischen der alstria office REIT-AG und der alstria Portfolio 2 GP GmbH abgeschlossen, der die Anwachsung bzw. Verschmelzung der alstria Portfolio 2 GP GmbH auf die alstria office REIT-AG mit Wirkung zum 1. Mai 2012 zur Folge hatte.

Es haben sich keine weiteren Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 ergeben.

### **Anteile an Gemeinschaftsunternehmen**

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 18.183 beläuft. Die alstria office REIT-AG hält jeweils einen Anteil von 49% an den Gemeinschaftsunternehmen. Es handelt sich bei den Gemeinschaftsunternehmen um die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg, und die Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Oststeinbek.

Die nachfolgend aufgeführten Buchwerte sind dem alstria-Konzern aus den Anteilen an den Gemeinschaftsunternehmen zuzuordnen:

TEUR	2012	2011
Langfristiges Vermögen	30.896	85.159
Kurzfristiges Vermögen	7.417	3.918
Langfristige Verpflichtungen	17.685	45.913
Kurzfristige Verpflichtungen	4.187	589
Periodenergebnis	-734	13.064

## **5. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen unter Anwendung der IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den Schätzungen abweichen.

### **Ermessensentscheidungen**

Unter Anwendung der Bilanzierungsregeln des Konzerns hat die Geschäftsleitung die folgende Ermessensentscheidung getroffen, die außer den Entscheidungen, die auf Schätzungen basieren, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

**Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber** Der Konzern hat für sein Anlageimmobilienportfolio gewerbliche Mietverträge abgeschlossen. Basierend auf einer Auswertung der Bedingungen und Konditionen dieser Vereinbarungen hat der Konzern festgestellt, dass alle mit dem Eigentum verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilien beim Konzern verbleiben und es sich bei diesen Verträgen somit um Operating Leasing handelt.

## Schätzungen und Annahmen

Die wesentlichen zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten werden im Folgenden erläutert. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein wird. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- **der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;**
- **der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente;**
- **der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden;**
- **der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen und**
- **der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen.**

Insbesondere bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind von der alstria office REIT-AG eine Vielzahl an Schätzungsparametern heranzuziehen und zu berücksichtigen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wurde durch einen unabhängigen Gutachter (Colliers International UK plc, London) vorgenommen (vgl. Abschnitt 7). Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken.

Der externe Gutachter hat für die von ihm erstellten Verkehrsgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten auf die Verkehrswerte zeigen.

<b>Kapitalisierungsraten</b>	<b>Verkehrswert der Gebäude (in EUR Mio.)</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
-0,25%	1.697	1.686
0,00%	1.622	1.529
0,25%	1.553	1.458

Für die derivativen Finanzinstrumente wurde von einem unabhängigen Dritten eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt, wobei die von diesem ermittelten Marktdaten in die üblichen Bewertungsmodelle eingingen. Es bestehen somit die gewöhnlichen Schätzungsunsicherheiten bezüglich der möglichen Abweichung von verwendeten Marktdaten. Die verwendeten Modelle halten wir für adäquat, sie unterliegen unserer Auffassung nach keiner Unsicherheit bezüglich ihrer Anwendbarkeit.

Die virtuellen Aktien, die dem Vorstand im Rahmen eines aktienbasierten Vergütungsprogramms gewährt wurden, werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen

sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen i.H.v. TEUR 563 (31. Dezember 2011: TEUR 558) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 1.472 zum Bilanzstichtag. Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen gewährte Mietgarantien mit einem Betrag von TEUR 3.829 enthalten. Der Ermittlung des Wertes der Rückstellungen für Mietgarantien liegt die Einschätzung der möglichen Ausübungswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme zugrunde, die sich auf Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Kündigungsoption bezieht.

Die beizulegenden Zeitwerte der an Mitarbeiter gewährten Wandelgenussrechte wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von binären Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten.

Die oben genannten, von Schätzungsunsicherheiten besonders betroffenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumente haben zum Stichtag folgenden Einfluss auf die Konzernbilanz:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.622.988	1.528.589
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	10.010	0
Positive Zeitwerte von Derivaten	806	1.471
Negative Zeitwerte von Derivaten	35.080	40.032
Sonstige Rückstellungen	5.191	3.767
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-1.174	-1.016

## **6. Saisonale oder wirtschaftliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Die Aktivitäten der alstria office REIT-AG (hauptsächlich die Erwirtschaftung von Erträgen aus Anlageobjekten) unterliegen im Allgemeinen keinen saisonbedingten Schwankungen. Der Verkauf einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Umsatzerlöse und die betrieblichen Aufwendungen haben.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der Immobilienmarkt Fluktuationen unterliegt, die aufgrund von Veränderungen des Nettoeinkommens der Verbraucher oder des Bruttoinlandsproduktes, des Zinssatzes, des Verbrauchervertrauens oder aufgrund demographischer und anderer Marktfaktoren auftreten. Veränderungen des Zinssatzes könnten möglicherweise zu einer veränderten Bewertung der Derivate und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

## **7. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG sind die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder langfristigen Vermögenszuwächsen gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Sie werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Diese enthalten die aktivierungspflichtigen Transaktionskosten (insbesondere Grunderwerbsteuer). Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

Für Folgebewertungen verwendet die Gesellschaft das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40.33 ff., welches die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Sämtliche Marktwerte wurden zum 31. Dezember 2012 von der Colliers International UK plc, London, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte sollten, wenn möglich, die Preise für vergleichbare Immobilien innerhalb eines aktiven Marktes (IAS 40.45) herangezogen werden. Eine Auswertung hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl an offiziell vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IAS 40.46 auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt.

Das angewendete Verfahren ist ein "Hardcore and Top Slice"-Verfahren. In diesem Verfahren erfolgt eine horizontale Segmentierung der Mieteinnahmen: Der Hardcore-Anteil repräsentiert dabei die derzeitige Vertragsmiete. Der Top Slice repräsentiert die Differenz zwischen Marktmiete und Vertragsmiete. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen des internationalen Bewertungsstandards "Red Book" der Royal Institution of Chartered Surveyors. Außerdem ist die durch Colliers angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet für eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standards (IVS, "White Book").

Um die beizulegenden Zeitwerte zu bestimmen, wurden die Immobilien in zwei Gruppen unterteilt und dementsprechend bewertet. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren; bei der zweiten Gruppe handelt es sich hingegen um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern, die eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben.

Gruppe 1 für Immobilien, deren Mietverträge eine Restlaufzeit von fünf Jahren oder weniger haben

"Hardcore und Top Slice"-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- **Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages**
- **eine Leerstandszeit von mindestens 18 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrages**
- **notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau**
- **Neuvermietung zu Marktmieten**
- **Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben**
- **nicht-umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 5 % der Mieterlöse p. a.**

Gruppe 2 für Objekte mit Ankermietverträgen, die langfristig an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind

"Hardcore und Top Slice"-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- **Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages**
- **Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete)**
- **Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben**
- **nicht-umlagefähige Betriebskosten i.H.v. 5 % der Mieterlöse p.a.**
- **Nettoveräußerungspreis**

Gewinne oder Verluste, die aus Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt "Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert" im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert wurden oder wenn die Immobilien endgültig nicht mehr genutzt werden und von ihrer Veräußerung kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist. Jegliche Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

### **Leasingverhältnisse**

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finanzierungsleasing). Sofern das wirtschaftliche Eigentum dem Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe des beizulegenden Zeitwertes oder zum niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen. Die korrespondierende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird als Leasingverpflichtung unter den sonstigen langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen. Die sich ergebenden Leasingzahlungen teilen sich in einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil auf. Die Gruppe hat im Berichtsjahr ein Erbbaurecht erworben, auf welches die Bestimmungen des IAS 17 anzuwenden sind. Das Erbbaurecht wird als Leasinggegenstand eingestuft und die Erbpachtzahlungen als Leasingzahlungen.

## **Operating Leasing**

Mietverträge, die die alstria office REIT-AG mit gewerblichen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Demnach ist die alstria office REIT-AG Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating Leasing-Verhältnissen unterschiedlichster Ausprägung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Hieraus werden die wesentlichen Anteile der Einnahmen und Erträge der alstria office REIT-AG erzielt. Darüber hinaus ist die alstria office REIT-AG in geringem Umfang auch Leasing-Nehmer im Rahmen von Operating Leasing-Verhältnissen.

## **Wertminderungen von Vermögenswerten**

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden stattdessen jährlich auf Wertminderungen überprüft.

Vermögenswerte, die hingegen planmäßig abgeschrieben werden, werden immer dann auf Wertminderungen überprüft, wenn auslösende Ereignisse oder Veränderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte.

Ein Wertverlust wird mit dem Überschuss des Buchwertes gegenüber dem erzielbaren Wert abgeschrieben. Bei Fortfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechende Zuschreibungen bis auf maximal den Wert vorgenommen, der sich bei Vornahme der planmäßigen Abschreibungen ergeben hätte.

## **Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils der Sachanlage zum Zeitpunkt der Entstehung der Kosten, sofern dies den Erfassungskriterien entspricht. Alle anderen Reparatur- und Wartungskosten werden erfolgswirksam entsprechend ihrem Entstehungszeitpunkt erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 15 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 50 Jahre. Das Gebäude wird planmäßig über diese Nutzungsdauer abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Ein Gegenstand des Sachanlagevermögens wird ausgebucht, wenn er veräußert wird oder wenn erwartet wird, dass künftig kein wirtschaftlicher Nutzen aus seiner Nutzung oder Veräußerung zu erwarten ist. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung des Vermögenswertes (ermittelt als Differenz aus Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restbuchwerte, Nutzungsdauern und Bewertungsmethoden hinsichtlich der Vermögenswerte werden zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Sachanlagen zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

## **Immaterielle Vermögenswerte**

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und sämtlicher kumulierten Wertminderungen. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden nicht aktiviert, und Aufwendungen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgswirksam erfasst.

Für die immateriellen Vermögenswerte wird festgestellt, ob sie eine bestimmte oder unbestimmte Nutzungsdauer haben.

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden planmäßig über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf Wertminderungen überprüft, sofern Indikatoren für eine Wertminderung des immateriellen Vermögenswertes vorliegen. Die Abschreibungsperiode und -methode für immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird mindestens einmal pro Jahr zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft.

Veränderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder der erwarteten Verbrauchsstruktur hinsichtlich des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes werden durch die Änderung der Abschreibungsperiode oder -methode angemessen Rechnung getragen und sie werden als Veränderungen in den Bilanzschätzungen erfasst. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit bestimmten Nutzungsdauern werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes entspricht, erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Lizenzen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (drei bis acht Jahre).

Zurzeit verfügt die Gesellschaft über keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung von immateriellen Vermögenswerten (ermittelt als Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## **Steuern**

Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten für die laufenden und vergangenen Perioden werden mit dem Betrag angesetzt, der entweder vom Finanzamt erstattet wird oder an das Finanzamt zu zahlen ist. Zur Ermittlung des Betrages werden Steuersatz und Steuergesetze herangezogen, die zum Berichtsdatum in Kraft bzw. im Wesentlichen in Kraft sind.

Latente Steuern werden nicht gebildet, da die alstria office REIT-AG aufgrund des REIT-Status von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit ist.



## **Finanzinstrumente**

Ein Finanzinstrument ist nach IAS 39 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt. Finanzielle Vermögenswerte umfassen insbesondere Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige ausgereichte Ausleihungen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und zu Handelszwecken gehaltene originäre und derivative finanzielle Vermögenswerte. Finanzielle Verbindlichkeiten begründen regelmäßig einen Rückgabeanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen.

## **Finanzielle Vermögenswerte**

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- **gehalten bis Endfälligkeit,**
- **erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet,**
- **zur Veräußerung verfügbar oder**
- **Ausleihungen und Forderungen**

sind finanzielle Vermögenswerte dabei entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte von börsennotierten Anleihen werden zum aktuellen Marktpreis bewertet. Für den Fall, dass der Markt für finanzielle Vermögenswerte nicht liquide ist (oder für nicht gelistete Anleihen), ermittelt die Gruppe die beizulegenden Zeitwerte auf Basis von Bewertungsverfahren. Diese berücksichtigen aktuelle "at arm's length"-Transaktionen, im Wesentlichen identische Referenzanlagen, Discounted-Cashflow-Analysen sowie Optionspreismodelle, die den größtmöglichen Gebrauch von marktbasieren Kenngrößen machen und so wenig wie möglich auf gesellschaftsspezifischen Angaben beruhen.

Bei dem erstmaligen Ansatz von finanziellen Vermögenswerten werden diese zu ihrem beizulegenden Zeitwert zzgl. Transaktionskosten bewertet. Dies gilt für alle finanziellen Vermögenswerte, deren beizulegender Zeitwert nicht erfolgswirksam angepasst wird. Die Unternehmensleitung entscheidet über die Klassifizierung des erstmaligen Ansatzes finanzieller Vermögenswerte zum jeweiligen Bilanzstichtag. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn das Unternehmen die Verfügungsmacht über die vertraglichen Rechte verliert, aus denen der finanzielle Vermögenswert besteht.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten ist zum Handelstag anzusetzen. Dies ist das Datum, an dem die Gesellschaft sich verpflichtet, den Vermögenswert zu erwerben. Unter einem marktüblichen Kauf oder Verkauf versteht man einen Kauf oder Verkauf eines finanziellen Vermögenswertes im Rahmen eines Vertrags, dessen Bedingungen die

Lieferung des Vermögenswertes innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der üblicherweise durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam erfasst wird, sind solche, die zu Handelszwecken gehalten werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird in diese Kategorie eingeteilt, wenn er in erster Linie mit der Absicht erworben wurde, kurzfristig wieder veräußert werden zu können. Derivative Finanzinstrumente werden als "zu Handelszwecken gehalten" klassifiziert, soweit sie nicht in einer Hedging-Beziehung designiert sind.

Nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebundene derivative Finanzinstrumente sind zwingend als "zu Handelszwecken gehalten" einzustufen und damit erfolgswirksam mit den beizulegenden Zeitwerten zu bilanzieren. Sind diese negativ, führt dies zum Ansatz unter den finanziellen Verbindlichkeiten.

Zu Veräußerungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind finanzielle Vermögenswerte, die keine Derivate sind und die entweder in diese Kategorie eingeordnet wurden oder die keiner anderen Kategorie zuzuordnen sind. Sie werden im Anlagevermögen ausgewiesen, solange die Unternehmensleitung eine Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten ab Bilanzstichtag nicht beabsichtigt oder die Restlaufzeit zum Bilanzstichtag nicht weniger als zwölf Monate beträgt. Die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und im Folgenden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten werden im Eigenkapital berücksichtigt; im Falle ihrer Veräußerung oder Ausbuchung werden die kumulierten Änderungen ihrer beizulegenden Zeitwerte in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Die Gruppe hält keine finanziellen Vermögenswerte, die gemäß der in IAS 39 vorgesehenen Klassifikation als "held to maturity" einzuordnen sind.

Es wurden keine finanziellen Vermögenswerte in die Kategorie "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" eingeordnet.

## **Forderungen**

Forderungen werden als Ausleihungen und Forderungen nach der Definition in IAS 39 klassifiziert. Der erstmalige Ansatz von Forderungen erfolgt zu ihrem beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten, ggf. nach Abzug angemessener Wertberichtigungen. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Minderung errechnet. Die Kalkulation berücksichtigt alle Zuschläge und Abzüge auf den Akquisitionspreis und umfasst ferner die Transaktionskosten und Gebühren als integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes.

Im Rahmen der Bewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Bonitätsüberprüfung der Mieter vorgenommen (Risiko in Verbindung mit der Rechtsgültigkeit von Forderungen), die mit hinreichender Sicherheit zeigt, dass keinerlei Gründe für eine Wertminderung der zu erwartenden Mieten gegeben sind (Delkredererisiko). Diese Überprüfung wird auf Basis der individuellen Immobilien bzw. Portfolios vorgenommen.

Unverzinsliche Forderungen, die in mehr als einem Jahr fällig sind, werden abgezinst.

Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung oder Wertminderung der Forderungen sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Liegen objektive Hinweise darauf vor, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes (d. h. mit dem beim erstmaligen Ansatz ermittelten Zinssatz). Der Buchwert des Vermögenswertes wird direkt reduziert. Der Verlustbetrag wird erfolgswirksam erfasst.

Sofern sich der Wertminderungsverlust in einer Folgeperiode objektivierbar verringert und auf ein Ereignis nach Vornahme der Wertminderung zurückzuführen ist, ist der ursprüngliche Wertminderungsbetrag entsprechend rückgängig zu machen, jedoch höchstens so weit, dass der Buchwert, der dem in seinem Wert geminderten Vermögenswert zum Zeitpunkt der Wertaufholung zuzumessen ist, nicht überschritten wird. Jede darüber hinaus vorzunehmende Wertänderung ist erfolgswirksam zu erfassen.

Abwertungen sind zu berücksichtigen, sobald sich klare Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Konzern die ursprünglich vertraglich vereinbarten Rechnungsbeträge nicht vereinnahmen kann (wie z. B. wahrscheinliche Insolvenz oder ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten des Schuldners). Der Buchwert der Forderung ist unmittelbar zu verringern. In ihrem Wert geminderte Vermögenswerte sind auszubuchen, sobald mit einer Realisierung nicht mehr zu rechnen ist.

### **Derivative Finanzinstrumente und Hedging**

Der Konzern bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps und Zinscaps, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2012 von einem unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete Cashflows über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden.

Der Konzern beurteilt zum Zeitpunkt, zu dem er erstmals Partei des Vertrages wird, ob eingebettete Derivate von ihren Basisverträgen zu trennen sind. Eine Neubewertung kann nur stattfinden, wenn eine Änderung der Vertragsbedingungen die andernfalls erforderlichen Cashflows wesentlich verändern würde.

Die Methode, die zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten angewandt wird, ist abhängig davon, ob das Derivat einer zugrunde liegenden Transaktion als Sicherungsgeschäft zugeordnet wurde. Zu diesem Zweck definiert das Finanzmanagement die Sicherungsbeziehung zwischen einem Sicherungsinstrument und einem Grundgeschäft sowie das Ziel der Risikomanagementmaßnahme und der zugrunde liegenden Strategie bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes.

Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate während einer Periode werden, soweit sie nicht als Hedge-Accounting zu qualifizieren sind, direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Für die Umstellung der Swaps auf das Hedge-Accounting wurden die Sicherungsinstrumente als Cashflow-Hedges klassifiziert, sofern die abgesicherten variablen Cashflows sich einem besonderen Risiko der zugrunde liegenden Verbindlichkeit zuordnen ließen.

Beim Eingehen einer Sicherungsbeziehung wird festgelegt und dokumentiert, welche Sicherungsbeziehungen dem Hedge-Accounting zugerechnet werden sollen, welche Risikomanagementziele zu verfolgen sind und welche Strategie anzuwenden ist, um das Sicherungsgeschäft durchzuführen. Die Dokumentation umfasst die genaue Beschreibung des Sicherungsinstruments, die zugrunde liegende gesicherte Grundposition, die Art und Weise des abgesicherten Risikos und die Art und Weise, wie die Effektivität der Sicherungsbeziehung in Bezug auf die Änderungen der sich aus den gesicherten Positionen ergebenden Cashflows ausgestaltet ist. Die vorliegenden Sicherungsbeziehungen gelten als hochgradig effektiv im Ausgleich der Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der Cashflows. Weiterhin werden sie regelmäßig daraufhin überprüft, ob eine hohe Effektivität während der gesamten zu beurteilenden Berichtsperiode gegeben war.

Cashflow-Hedges, die die hohen Anforderungen, die an das Hedge-Accounting gestellt werden, erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

- Der effektive Anteil am Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital berücksichtigt, während der ineffektive Anteil unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wird.
- Beträge, die das Eigenkapital berühren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald die gesicherte Transaktion endgültig aufwands- und ertragswirksam wird, wenn also die abgesicherten Einnahmen oder Ausgaben realisiert werden.

Der Konzern bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen ("Fair Value Hedges") verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe ("Net Investment Hedges") qualifiziert sind.

### **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen in der Bilanz bestehen aus laufenden Bankguthaben.

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten sonstigen kurzfristigen Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von drei Monaten oder weniger sowie laufende Überziehungen von Bankkonten.

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

## **Bestand eigener Aktien**

Eigene Eigenkapitalinstrumente, die von der Gesellschaft zurückerworben werden (eigene Aktien), werden vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden nicht erfolgswirksam erfasst.

## **Verbindlichkeiten**

Finanzielle Verbindlichkeiten, insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, werden zu ihrem Rückzahlungswert erfasst und, solange sie langfristig und unverzinslich sind, diskontiert.

Der beizulegende Zeitwert wird bestimmt, indem die zukünftigen, vertraglich vereinbarten Cashflows zu Zinssätzen aus der Zinsstruktur zum Bilanzstichtag abgezinst werden.

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- **mit dem Rückzahlungswert oder**
- **erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet**

sind finanzielle Verbindlichkeiten dabei entweder mit dem Rückzahlungsbetrag oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Sämtliche Kredite und Fremdmittel werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet und wurden nicht als "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" eingestuft. Nach ihrem erstmaligen Ansatz werden verzinsliche Kredite und Fremdmittel in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung der Verbindlichkeiten sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Der Teil von Wandelgenussrechten, der die Charakteristika einer Verbindlichkeit zeigt, wird abzüglich der Transaktionskosten in der Bilanz als Verbindlichkeit ausgewiesen. Bei der Ausgabe von Genussscheinen wird der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeitskomponente anhand eines Marktpreises für eine gleichwertige nicht wandelbare Anleihe bestimmt; dieser Betrag wird als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit eingestuft, bis er durch Wandlung oder Rückführung erlischt.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die Verpflichtung im Rahmen der Verbindlichkeit erfüllt, aufgehoben oder abgelaufen ist. Wenn eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere Verbindlichkeit vom gleichen Kreditgeber zu erheblich anderen Konditionen ersetzt wird oder die Konditionen einer bestehenden Verbindlichkeit erheblich verändert werden, so wird ein solcher Austausch oder die Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit behandelt. Die neu entstandene Verbindlichkeit wird aktiviert und die Differenz zwischen den entsprechenden Buchwerten wird erfolgswirksam verbucht.

## **Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem zuverlässig schätzbaren Nutzenabfluss führen wird. Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller Risiken nach angemessener Schätzung zukünftiger Cashflows, die zur Begleichung notwendig sind, bewertet und – sofern langfristig – abgezinst. Rückstellungen werden nicht mit Erstattungen verrechnet werden.

## **Aktienbasierte Vergütungstransaktionen**

Die aktienorientierte Vergütung umfasst verbindlichkeitsbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, sowie eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente erfolgt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von eigenkapitalbasierten Vergütungsplänen erfolgt grundsätzlich mittels eines modifizierten Black-Scholes-Optionspreismodells zum Gewährungszeitpunkt und bestimmt den gesamten Personalaufwand, der über den Erdienungszeitraum erfolgswirksam erfasst und gegen die Kapitalrücklage verrechnet wird.

Die verbindlichkeitsbasierten Vergütungspläne werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents.

Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in Abschnitt 17, 18 und 19 bzw. im Vergütungsbericht.

## **Umsatzerfassung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung, exklusive Skonti, Rabatte und sonstige Verbrauchsteuern oder Abgaben, erfasst. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Die folgenden besonderen Ansatzkriterien müssen vor dem Ansatz der Erlöse gegeben sein:

**Mieteinnahmen** Mieteinnahmen aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden linear über die Mietdauer erfasst.

**Zinseinnahmen** Zinseinnahmen werden erfasst, sobald die Zinsen anfallen (unter Verwendung des Effektivzinssatzes): Der Effektivzinssatz ist der Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Einzahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments exakt auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswertes abgezinst werden.

## Ertragsteuern

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen befreit.

## 8. Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 erfordert einen "Management Approach", bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung verwendet wird, dargestellt werden.

Da sich die Geschäftsaktivitäten des Konzerns ausschließlich auf die Vermietung an kommerzielle Mieter in Deutschland beschränken, wurde gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger ("chief operating decision maker"). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 101.286 (Vorjahr: TEUR 90.798) entfallen TEUR 31.127 und TEUR 15.671 auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat weder im Geschäftsjahr 2011 noch im Geschäftsjahr 2012 10 % oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

## 9. Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### • Umsatzerlöse

in TEUR	2012	2011
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	101.286	90.798

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### • Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand

in TEUR	2012	2011
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	15.967	13.257
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	434	1.333
	<b>16.401</b>	<b>14.590</b>
Aufwendungen aus weiterbelasteten	-15.967	-13.257

Betriebskosten		
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	-1.212	-1.757
	<b>-17.179</b>	<b>-15.014</b>
<b>Erlöse abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten</b>	<b>-778</b>	<b>-424</b>

Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten, die den Immobilien direkt zuzuordnen sind, umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Instandhaltung und grundstücksbezogene Steuern.

• **Grundstücksbetriebsaufwand**

in TEUR	2012	2011
Instandhaltung und Modernisierung	4.900	3.932
Leerstandskosten	3.166	2.297
Laufende Reparaturen	1.203	1.293
Objektverwaltung	427	566
Grundsteuern	50	190
Maklerkosten	0	598
Sonstige	652	630
	<b>10.398</b>	<b>9.506</b>

• **Verwaltungsaufwand**

in TEUR	2012	2011
Anwalts- und Beratungsgebühren	1.754	3.193
Kommunikation und Marketing	607	548
Abschreibungen	471	401
Aufwendungen für IT-Leistungen	377	259
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	330	362
Reisekosten	318	376
Vergütung des Aufsichtsrats	302	290
Versicherungsaufwendungen	179	122
Leasingraten und Mieten	158	162
Personalbeschaffungskosten	110	114
Aufwendungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaktivitäten	54	66
Sonstige	1.062	906
	<b>5.722</b>	<b>6.799</b>

• **Personalaufwand**

in TEUR	2012	2011
Löhne und Gehälter	3.625	3.225
Sozialversicherungsbeiträge	524	457



Boni	1.228	1.204
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.174	1.016
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	564	558
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	610	458
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	186	183
Sonstige	112	254
	<b>6.849</b>	<b>6.339</b>

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 610 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 506 auf das Eigenkapital (2011: TEUR 407) und TEUR 104 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2011: TEUR 51).

Im Jahr 2012 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 55 Mitarbeiter (2011: 48).

• **Sonstige betriebliche Erträge**

in TEUR	2012	2011
Ausgleichszahlung für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen	1.130	600
Erfolgsvergütung	579	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	387	431
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	326	156
Objektwartungsleistungen	110	161
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	80	302
KFZ-Nutzungsüberlassung	52	40
Übrige	496	1.690
	<b>3.160</b>	<b>3.380</b>

Die Erfolgsvergütung steht im Zusammenhang mit der Vermittlung einer Grundstückstransaktion.

Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten betreffen von Mietern erhaltene Vergütungen, die in Einzelfällen für Umbaumaßnahmen an dem vermieteten Objekt weiterbelastet werden und daher von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher Höhe anfallen können.

Unter den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.690 sind TEUR 1.229 Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär enthalten. Es handelt sich um Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

• **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

in TEUR	2012	2011
Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien	895	870
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64	117
Übrige	77	571
	<b>1.036</b>	<b>1.558</b>

Erläuterungen zu den Zuführungen zu Rückstellungen für Mietgarantien finden sich in Abschnitt 11.3.

• **Finanz- und Bewertungsergebnis**

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2012	2011
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten</b>	<b>657</b>	<b>959</b>
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-14.383	-17.869
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.385	-8.625
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-12.589	-9.611
Andere Zinsaufwendungen	-250	-7
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-36.607</b>	<b>-36.112</b>
Aufwand aus der Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Rückstellungen	-76	-159
Bereitstellungszinsen	-18	-23
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-41	-24
<b>Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-135</b>	<b>-206</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-36.085</b>	<b>-35.359</b>

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 657 Zinserträge (2011: TEUR 959) bzw. TEUR 24.018 Zinsaufwand (2011: TEUR 26.494).

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 1.700 (2011: TEUR 1.555).

Die Gruppe hielt in den letzten beiden Geschäftsjahren keine zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte. Folglich belief sich das Nettoergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten, wie im Vorjahr, auf TEUR 0.

Der Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten gliedert sich wie folgt auf:

in TEUR	2012	2011
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-986	-1.333
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-1.069	-2.770
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivate	675	857
<b>Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>-1.380</b>	<b>-3.247</b>

Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich TEUR 986 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht mehr länger bestehen.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 10.7.

• **Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

in TEUR	2012	2011
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8.189	2.820
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-8.080	-2.700
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	260	0
	<b>369</b>	<b>120</b>

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2012 ein Verlust i.H.v. TEUR 146 und in 2011 ein Verlust i.H.v. TEUR 18.

• **Ertragsteuern**

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status erfolgte die endgültige Steuerveranlagung der alstria office REIT-AG letztmals auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Umwandlung in einen REIT. Seit dem 1. Januar 2007 ist die alstria office REIT-AG damit von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

**Latente Ertragsteuern** In den Geschäftsjahren 2011 und 2012 ergaben sich aufgrund der REIT-Steuerbefreiung keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzernabschluss oder das Eigenkapital.

## 10. Erläuterungen zur Konzernbilanz - Aktiva

### • Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten, welcher alle von der Gesellschaft als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst, setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2012	2011
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>		
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>1.528.589</b>	<b>1.348.400</b>
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	101.844	169.200
Aufwand für Investitionen	12.867	26.309
Abgänge	-8.080	-2.100
Umklassifizierung <u>in</u> "als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien"	0	3.462
Umklassifizierung <u>aus</u> "als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien"	-606	0
Umklassifizierungen als "zur Veräußerung gehalten"	-9.750	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-1.876	-16.682
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.622.988</b>	<b>1.528.589</b>

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Bewertung wurden externe Gutachten eingeholt. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertung von Vermögenswerten findet sich in Abschnitt 7.

Im Februar 2012 wurde ein notarieller Kaufvertrag über den Erwerb eines Immobilienportfolios mit sechs Büroimmobilien abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten dieser Immobilien erfolgte im zweiten Quartal 2012. Das Investitionsvolumen für den Erwerb des Portfolios belief sich auf TEUR 95.092. Ein Grundstück in dem Portfolio wird über ein Erbbaurecht gehalten, welches von alstria übernommen wurde. Der beizulegende Zeitwert der Erbbaurechtsverpflichtung belief sich zum Übernahmzeitpunkt auf TEUR 6.752. Der beizulegende Zeitwert des Erbbaurechtes betrug zum 31. Dezember 2012 TEUR 7.130.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 12.867) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

In den ersten drei Quartalen 2012 veräußerte die alstria office REIT-AG zwei Büroimmobilien zu einem Transaktionsvolumen in Höhe von TEUR 8.440.

Im Geschäftsjahr 2012 schloss die alstria office REIT-AG zwei weitere notarielle Kaufverträge über die Veräußerung zweier Gebäude ab. Die Immobilien wurden zum Bilanzstichtag als "zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien" ausgewiesen. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Grundstücke auf den Erwerber erfolgte im ersten Quartal 2013.

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode nicht an (2011: TEUR 0).

Angaben zu Aufwendungen und Erträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß IAS 40.75(f):

- TEUR 101.286 (2011: TEUR 90.798) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- TEUR 7.232 (2011: TEUR 7.209) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die denjenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden und
- TEUR 3.166 (2011: TEUR 2.297) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch die als Finanzinvestition sowie zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien im Werte von zusammen TEUR 1.632.998 (2011: TEUR 1.528.589) besichert.

#### • **At equity bilanzierte Beteiligungen**

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0% der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als "at equity bilanzierte Beteiligung" zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschaftsunternehmen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 18.183 (31. Dezember 2011: TEUR 44.128. Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in Abschnitt 4 dieses Anhangs.

• Sachanlagen

<b>in TEUR</b>	<b>Betriebsausstattung</b>	<b>Mobiliar und Inventar</b>	<b>Eigegenutzte Immobilien</b>	<b>Summe 2012</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
<b>Zum 1. Januar 2012</b>	<b>1.150</b>	<b>625</b>	<b>4.343</b>	<b>6.118</b>
Zugänge	19	259	70	348
Umklassifizierung aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0	606	606
Abgänge	0	-1	0	-1
<b>Zum 31. Dezember 2012</b>	<b>1.169</b>	<b>883</b>	<b>5.019</b>	<b>7.071</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
<b>Zum 1. Januar 2012</b>	<b>1.117</b>	<b>223</b>	<b>202</b>	<b>1.542</b>
Zugänge	17	95	83	195
<b>Zum 31. Dezember 2012</b>	<b>1.134</b>	<b>318</b>	<b>285</b>	<b>1.737</b>
<b>Nettobuchwerte</b>	<b>35</b>	<b>565</b>	<b>4.734</b>	<b>5.334</b>

<b>in TEUR</b>	<b>Betriebsausstattung</b>	<b>Mobiliar und Inventar</b>	<b>Eigegenutzte Immobilien</b>	<b>Summe 2011</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
<b>Zum 1. Januar 2011</b>	<b>1.101</b>	<b>562</b>	<b>7.513</b>	<b>9.176</b>
Zugänge	49	63	388	500
Umklassifizierung in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0	-3.558	-3.558
<b>Zum 31. Dezember 2011</b>	<b>1.150</b>	<b>625</b>	<b>4.343</b>	<b>6.118</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
<b>Zum 1. Januar 2011</b>	<b>1.010</b>	<b>142</b>	<b>199</b>	<b>1.351</b>
Zugänge	107	81	99	287
Umklassifizierung in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0	-96	-96
<b>Zum 31. Dezember 2011</b>	<b>1.117</b>	<b>223</b>	<b>202</b>	<b>1.542</b>
<b>Nettobuchwerte</b>	<b>33</b>	<b>402</b>	<b>4.141</b>	<b>4.576</b>

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 15 Jahre für Betriebsausstattung, Mobiliar und Inventar sowie auf 33,33 bis 50 Jahre für die eigengenutzten Immobilien geschätzt.

Es handelt sich bei der Betriebsausstattung zum Beispiel um Gegenstände wie Feuerlöscher oder auch die Bedienungseinheit für ein geschlossenes TV-System.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in zwei ihrer Büroimmobilien in Hamburg und Düsseldorf für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert.

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind beide Immobilien mit einer Grundschuld belastet.

- **Immaterielle Vermögenswerte**

in TEUR	<b>Lizenzen</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>1.192</b>	<b>849</b>
Zugänge	288	343
Abgänge	0	0
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.480</b>	<b>1.192</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>742</b>	<b>530</b>
Zugänge	271	212
Abgänge	0	0
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.013</b>	<b>742</b>
<b>Nettobuchwerte</b>	<b>467</b>	<b>450</b>

Die Nutzungsdauer der Lizenzen wird auf drei bis acht Jahre geschätzt.

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten in Höhe von TEUR 266 bzw. TEUR 201.

- **Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte**

Bei den ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich ausschließlich um zwei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Der Übergang von Nutzen und Lasten der beiden Grundstücke erfolgte bis zum Tag der Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Aus dem Verkauf der beiden Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 260 (vgl. Abschnitt 9.9).

• **Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Kurzfristige Forderungen sind aufgrund der Besonderheiten der Geschäftstätigkeit aus Sicht des Konzerns solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die nachstehende Übersicht gibt eine Aufstellung über die Forderungen des Konzerns.

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietforderungen	3.656	2.449
<b>Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>89</b>	<b>2.095</b>
<b>Sonstige Forderungen</b>		
Abgegrenzte Mietforderungen "Mietfreie Zeit"	2.998	3.461
Treuhandkonto	1.624	1.586
Anzahlungen	142	154
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.048	1.669
<b>Gesamt sonstige Forderungen</b>	<b>6.812</b>	<b>6.870</b>

Sämtliche Forderungen bis auf die TEUR 1.624 (31. Dezember 2011: TEUR 1.586) Forderungen gegen einen Treuhänder, sind innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag fällig. Der beizulegende Zeitwert aller Forderungen entspricht ihrem Wertansatz in der Bilanz.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. TEUR 64 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2011: TEUR 117). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2012 bestanden TEUR 1.343 (31. Dezember 2011: TEUR 818) fällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Bis zu 3 Monaten	820	508
3 bis 6 Monate	103	91
Länger als 6 Monate	420	219
<b>Gesamt</b>	<b>1.343</b>	<b>818</b>

Zur Sicherung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl sämtliche Forderungen aus Mieten und Veräußerungen als auch Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente an die Gläubiger abgetreten (vgl. Abschnitt 11.2).



TEUR 2.998 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (mietfreie Zeit).

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 2.048 sind TEUR 1.229 Forderungen aufgrund der Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär enthalten. Es handelt sich um die Weiterbelastung von Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

#### • Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungs- preis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011	
			Nennwert	Beizulegen- der Zeitwert	Nennwert	Beizulegen- der Zeitwert
			(in TEUR)	(in TEUR)	(in TEUR)	(in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	395	0	0
Cap <sup>1</sup>	4,6000	20.10.2015	47.902	8	0	0
Cap	4,9000	20.12.2012	0	0	75.000	0
Swap	4,1160	10.07.2013 <sup>4</sup>	0	0	47.902	-2.479
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge Beziehung<sup>2</sup></b>			<b>42.500</b>	<b>403</b>	<b>122.902</b>	<b>-2.479</b>
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	395	56.000	1.421
Cap	3,2500	31.12.2015	11.500	5	11.500	35
Cap	3,3000	20.10.2014	22.876	2	23.630	11
Cap	3,3000	20.10.2014	7.871	1	8.130	4
Swap <sup>1</sup>	4,6000	20.10.2015	0	0	95.000	-6.921
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-1.632	37.283	-1.234
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	-33.448	472.500	-29.398
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow- Hedge<sup>3</sup> Beziehung</b>			<b>608.030</b>	<b>-34.677</b>	<b>609.043</b>	<b>-36.082</b>
<b>Gesamt<sup>2</sup></b>			<b>650.530</b>	<b>-34.274</b>	<b>731.945</b>	<b>-38.561</b>

1 (Forward Cap bzw. Swap); Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013.

2 Nominalwert ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden.

3 Nominalwert ohne die TEUR 95.000 (Vorjahresausweis), die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden sollten.

4 Beendet am 28. Dezember 2012.

Die Änderung der Derivate ist auf unterschiedliche Ursachen zurückzuführen. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Derivate seit dem 31. Dezember 2011:

**Überleitung der Wertänderung der Derivate seit dem 31. Dezember 2011**

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Derivative Finanzinstrumente				Gesamt
		Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2011</b>	<b>-17.760</b>	<b>1.471</b>	<b>0</b>	<b>-37.553</b>	<b>-2.479</b>	<b>-38.561</b>
Effektive Änderung der Fair-Values von Cashflow-Hedges	-5.363	0	0	-5.363	0	-5.363
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow-Hedges	0	-1.068	0	-1	0	-1.069
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	-193	0	868	675
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	986	0	0	0	0	0
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	-205	246	41
Neuerwerbe	0	0	596	0	0	596
Beendigungen	0	0		8.041	1.365	9.406
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2012</b>	<b>-22.137</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>-35.081</b>	<b>0</b>	<b>-34.275</b>

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 650.530 (31. Dezember 2011: TEUR 731.973). Ein Cap mit einem Nominalwert von TEUR 47.902 wird erst ab dem 10. Juli 2013 wirksam werden. Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 47.902 (31. Dezember 2011: TEUR 122.902) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 5.363 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2011 wurden TEUR 14.171 Abwertungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 1.069 berücksichtigt (2011: Abwertung von TEUR 2.770).

Weitere TEUR 675 Aufwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2011: Aufwertung von TEUR 857). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 986 (2011: TEUR 1.333) betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung nicht mehr länger besteht.

Zusammen ergibt sich daraus im Geschäftsjahr 2012 ein Verlust von TEUR 1.380 (2011: Verlust von TEUR 3.247), der als "Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert" ausgewiesen ist.

Im Einklang mit altrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung von variablen Zinszahlungen eine neue Forward-Zinscap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 47.902 und einen Capsatz von 4,6000% eingegangen. Die Laufzeit der Sicherungsbeziehung beginnt am 10. Juli 2013 und endet am 20. Oktober 2015. Die Transaktion wurde zum 12. Juni 2012 wirksam.

Die neue Cap-Vereinbarung ersetzt teilweise die bisherige Forward-Zinsswap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 95.000, einem Swapsatz von 4,6000% und einer ursprünglichen Laufzeit der Sicherungsbeziehung vom 10. Juli 2013 bis zum 20. Oktober 2015. Die Forward-Zinsswap-Vereinbarung wurde in voller Höhe des Nominalwertes von TEUR 95.000 mit Wirkung zum 14. Juni 2012 beendet.

Ein zweites derivatives Finanzinstrument wurde am 13. Dezember 2012 in Form eines Zinscap vereinbart. Der Zinscap über einen Nominalwert von TEUR 42.500 weist einen Capsatz von 3,0000%. Er wurde am 28. Dezember 2012 wirksam und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2019. Der Zinscap ist nicht als Cashflow-Hedge designiert.

Zusätzlich wurde ein bislang bestehender Zinsswap über einen Nominalwert von TEUR 47.902, einer Swaprate von 4,1160% und einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 10. Juli 2013 mit Wirkung zum 28. Dezember 2012 beendet.

• **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Bankguthaben	118.548	96.009

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 252 (2011: TEUR 270) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

**11. Erläuterungen zur Konzernbilanz - Passiva**

• **Eigenkapital**

Einzelheiten zum Eigenkapital können der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

**Gezeichnetes Kapital**

in Tausend	31.12.2012	31.12.2011
Stammaktien zu je EUR 1	78.933	71.704

Durch die Ausgabe von 7.170.362 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.170.362. Das gezeichnete Kapital stieg von EUR 71.703.625 auf EUR 78.873.987. Diese Kapitalerhöhung wurde am 23. Februar 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2012 führte zu der Ausgabe von 59.500 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III).

Zum 31. Dezember 2012 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 78.933.487 oder 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Die folgende Tabelle enthält die Überleitungsrechnung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

Anzahl Aktien	2012	2011
<i>Aktien der alstria am 1. Januar</i>	71.703.625	61.599.999
<i>Eigene Anteile am 1. Januar</i>	0	2.374
<b>Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar</b>	<b>71.703.625</b>	<b>61.597.625</b>
Ausgabe neuer Aktien	7.170.362	10.000.000
Wandlung von Wandelgenussscheinen	59.500	103.626
Veräußerung eigener Anteile	0	2.374
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>78.933.487</b>	<b>71.703.625</b>

## Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2012	2011
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>751.084</b>	<b>700.036</b>
Zuführungen zur Kapitalrücklage	53.778	85.000
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	-1.310	-2.938
Dividendenausschüttung	-34.705	-31.503
Aktienbasierte Vergütungen	506	407
Wandelung von Wandelgenussscheinen	59	104
Wandelung eigener Anteile	0	-22
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>769.412</b>	<b>751.084</b>

Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 8,50 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 53.778 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 52.468. Davon belaufen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 53.778 und die Kosten auf TEUR 1.310.

Ein Zugang von TEUR 506 (2011: TEUR 407) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2012 wurden TEUR 34.705 Dividende (EUR 0,44 je Aktie) aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgeschüttet.

## Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Rücklage für Cashflow-Hedging	-22.137	-17.760

Weitere Einzelheiten zu Veränderungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging sind im Abschnitt 10.7 angegeben.

## Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2012 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2011 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10 % der Aktien bis zum 8. Juni 2016 zurück zu erwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

## Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2012 einen Betrag in Höhe von TEUR 3.079 aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2012 aus der Kapitalrücklage ausgeschüttet.

### • Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		Gesamt
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt		31.12.2012
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	555.610	5.460	26	5.486	561.096
Sonstige Darlehen	326.495	4.121	379	4.500	330.995
<b>Gesamt</b>	<b>882.105</b>	<b>9.581</b>	<b>405</b>	<b>9.986</b>	<b>892.091</b>

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		Gesamt
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt		31.12.2011
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	566.507	0	92	92	566.599
Sonstige Darlehen	288.307	3.698	715	4.413	292.720
<b>Gesamt</b>	<b>854.814</b>	<b>3.698</b>	<b>807</b>	<b>4.505</b>	<b>859.319</b>

Die Tabelle zeigt die langfristigen Verbindlichkeiten wie in der Bilanz unter dem langfristigen Vermögen ausgewiesen und den kurzfristigen Anteil, der innerhalb eines Jahres fällig ist und unter dem kurzfristigen Vermögen ausgewiesen ist.

Mit Stand vom 31. Dezember 2012 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen TEUR 896.984 (31. Dezember 2011: TEUR 864.801). Der niedrigere Buchwert von TEUR 892.091 (TEUR 882.105 langfristiger und TEUR 9.986 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteiler Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position "kurzfristige Darlehen" ausgewiesen.

Am 20. Juli 2010 hat alstria erfolgreich ihren Hauptkredit refinanziert. Ein Konsortium von fünf Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von EUR 630 Millionen zur Verfügung ("Konsortialdarlehen"). Von diesem Betrag waren TEUR 564.721 zum 31. Dezember 2012 in Anspruch genommen worden (31. Dezember 2011: TEUR 571.339). Der niedrigere Buchwert belief sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 561.070 (31. Dezember 2011: TEUR 566.507). Die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert ergibt sich aus Darlehensnebenkosten, die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

Die Laufzeit der Kreditvereinbarung liegt bei fünf Jahren bis zum 20. Juli 2015. Das Konsortialdarlehen wurde von der UniCredit Bank AG arrangiert, weitere Mitglieder des Konsortiums sind die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Hypothekenbank Frankfurt AG (vormals: Eurohypo Aktiengesellschaft), HSH Nordbank AG und Natixis S.A. Im Zuge der Veräußerung dreier Bürogebäude hat alstria in der Berichtsperiode 2012 Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 6.619 auf das Konsortialdarlehen vorgenommen.

Zur Absicherung des Konsortialdarlehens wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart (vgl. Abschnitt 10.6).

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von zwei Bürogebäuden hat die alstria office REIT-AG im März 2011 ein neues variabel verzinsliches Darlehen aufgenommen. Der Darlehenszins basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten. Die Kreditlinie des in Höhe von TEUR 11.500 in Anspruch genommenen Darlehens beträgt TEUR 14.000. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2015.

Zwei weitere variabel verzinsliche Darlehen mit einem Darlehenszins basierend auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 135 Basispunkten und einer Laufzeit bis zum 17. Dezember 2018 wurden im November 2011 abgeschlossen. Die Darlehen dienen der Finanzierung eines neu erworbenen Portfolios, das aus sechs als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht. Zum 31. Dezember 2012 wurden sie mit TEUR 56.000 in Anspruch genommen. Im dritten Quartal 2012 wurde eine Darlehensvereinbarung über einen Kreditrahmen in Höhe von TEUR 42.500 eingegangen. Das auf der Grundlage des 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten variabel verzinsliche Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2019 und wurde am 28. Dezember 2012 ausgezahlt.

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft Tilgungen, geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen.

Der variable Darlehenszins ist vierteljährlich zahlbar, wobei die Standardprämie und die Fremdkapitalkosten für den Markt auf die entsprechende EURIBOR-Rate aufgeschlagen werden.

Aufgrund der variablen Verzinsung ergeben sich abgesehen von den Transaktionskosten keine wesentlichen Differenzen zwischen Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert.

TEUR 100.945 (31. Dezember 2011: TEUR 103.629) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht rückgriffsberechtigten Darlehen resultieren aus zwei Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 102.906 (31. Dezember 2011: TEUR 104.587) auf.

Zum 31. Dezember 2012 wurden die Darlehen insgesamt um Transaktionskosten i.H.v. TEUR 5.418 (31. Dezember 2011: TEUR 6.289) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich zum Bilanzstichtag auf 3,0 Jahre, verglichen mit 3,8 Jahren zum 31. Dezember 2011.

Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 3,9%.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Die beizulegenden Zeitwerte von sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Transaktionskosten entsprechen zum Bilanzstichtag in etwa ihren Buchwerten.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Bis zu 1 Jahr	6.646	1.014
Mehr als 1 Jahr	789.393	720.336
<b>Gesamt</b>	<b>796.039</b>	<b>721.350</b>

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	892.091	859.319
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	887.357	855.178

#### • Sonstige Rückstellungen

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 3.829 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aus dem gleichen Sachverhalt ergaben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten (vgl. Abschnitt 12.2).

Zum 31. Dezember 2011 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 2.858. Der Anstieg bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 76 auf einer Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze. Die verbleibenden TEUR 895 Anstieg der Rückstellung für Mietgarantien beruht auf einer modifizierten Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit, die auf neuen Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Inanspruchnahme der Kündigungsoption basiert.

Daneben wurden TEUR 1.472 (31. Dezember 2011: TEUR 909) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms ("Long Term Incentive Plan" und "Short Term Incentive Plan") berücksichtigt (siehe Abschnitt 18).



• **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

in TEUR	Fälligkeit		Summe 31.12.2012	Fälligkeit		Summe 31.12.2011
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	3.735	3.201	0	3.201
	<b>3.735</b>	<b>0</b>	<b>3.735</b>	<b>3.201</b>	<b>0</b>	<b>3.201</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
Leasingverbindlichkeit Erbbaurecht	361	6.387	6.748	0	0	0
Ausstehende Rechnungen	5.071	0	5.071	5.566	0	5.566
Erhaltene Vorauszahlungen Gebäudeverkauf	2.640	0	2.640	0	0	0
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.309	0	1.309	2.292	0	2.292
Bonusverpflichtungen	1.210	0	1.210	1.140	0	1.140
Kreditorische Debitoren	1.103	0	1.103	0	0	0
Sicherheitseinbehalte	758	742	1.500	640	989	1.629
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	561	0	561	0	0	0
Aufsichtsratsvergütung	302	0	302	268	0	268
Prüfungskosten	286	0	286	167	0	167
Beratungskosten	18	0	18	48	0	48
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	416	0	416	722	0	722
	<b>14.035</b>	<b>7.129</b>	<b>21.164</b>	<b>10.843</b>	<b>989</b>	<b>11.832</b>

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten i. H. v. TEUR 2.492 (31. Dezember 2011: TEUR 1.669), Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungen, Vermietungsaktivitäten und Immobilienverwaltungsdienstleistungen i. H. v. TEUR 1.243 (31. Dezember 2011: TEUR 1.119).

Die Leasingverbindlichkeit resultiert aus einem im Geschäftsjahr übernommenen Erbbaurecht an einem Grundstück. Die Laufzeit des Erbbaurechts endet im Dezember 2088. Die Leasingrate beträgt gegenwärtig TEUR 381 p.a. Die Entwicklung der Leasingrate ist an die Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt.

Der beizulegende Zeitwert des Erbbaurechts beläuft sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 7.130.

Die folgende Tabelle gibt die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen zum Abschlussstichtag und deren Barwert für die folgenden Perioden an:

in TEUR	Mindestleasingzahlungen	Barwert der Mindestleasingzahlungen
<b>Restlaufzeit Erbbaurecht</b>		
<1 Jahr	381	361
1-5 Jahre	1.523	1.263
>5 Jahre	27.035	5.124
<b>Gesamt</b>	<b>28.939</b>	<b>6.748</b>
Abzüglich:		
Zukünftige Finanzierungskosten	22.191	
Barwert der Mindestleasingzahlungen	6.748	

#### • Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 1.624 (31. Dezember 2011: TEUR 1.586) aus Mietgarantien und Treuhandverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 758 aus Sicherheitseinbehalten (31. Dezember 2011: TEUR 640) insbesondere aus Mietsicherheiten.

#### • Latente Steuern

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund des REIT-Status ab dem 1. Januar 2007 von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit. Aus diesem Grunde entfällt der Ausweis von latenten Steuern zum 31. Dezember 2012 sowie zum Vorjahresstichtag.

## 12. Sonstige Anhangangaben

#### • Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

**Vorstand** Im Geschäftsjahr 2012 belief sich die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt auf TEUR 2.221 (2011: TEUR 2.260). Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 360 (2011: TEUR 360). Aufgrund des Aktienoptionsprogramms der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2012 sowie 2011 nicht übertragbare Aktienoptionen für 375.000 Aktien der alstria office REIT-AG. Die Aktienoptionen wurden im Rahmen des inzwischen beendeten, im Jahr 2007 eingerichteten Aktienoptionsprogrammes, gewährt. Einzelheiten zu dem Aktienoptionsprogramm sind dem Abschnitt 17 zu entnehmen. Aus dem in 2010 neu eingerichteten, nachfolgenden anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2012 292.294 virtuelle Aktien an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 18).

**Aufsichtsrat** Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2012 auf TEUR 302 (2011: TEUR 290).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.16 finden sich im Vergütungsbericht (vgl. Anlage zum Konzernlagebericht), der Teil der Erklärung zur Unternehmensführung ist.

• **Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 6.481 (2011: TEUR 9.377).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Die Eventualverbindlichkeiten aus dieser Mietgarantievereinbarung belaufen sich auf TEUR 670 (31. Dezember 2011: TEUR 5.094). Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aufgrund der Ausgestaltung der Mietgarantievereinbarung sowie der Vermietungssituation der betroffenen Immobilien halten wir eine Inanspruchnahme für nicht wahrscheinlich. Aus diesem Sachverhalt ergaben sich ebenfalls Rückstellungen für Mietgarantien (vgl. Abschnitt 11.3). Die Verringerung dieser Eventualverbindlichkeit von TEUR 5.094 auf TEUR 670 beruht auf der Vereinbarung längerer Mietvertragslaufzeiten für einen Teil der betroffenen Mietflächen. Dadurch erlischt die für diese Flächen ursprünglich gewährte Mietgarantie.

Zum 31. Dezember 2012 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 248. Davon weisen TEUR 128 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und der Rest, TEUR 120, eine Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren auf.

Für ein bestehendes Erbbaurecht ergeben sich jährliche Leasingraten in Höhe von gegenwärtig TEUR 381. Die Entwicklung der Leasingrate ist an die Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt.

**Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber** Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge verfügen über verbleibende Mietdauern zwischen einem und 23 Jahren. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis der aktuellen Marktsituation ermöglicht.

Die folgende Tabelle zeigt zukünftige Mindestmietbeträge, wie in den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen vereinbart:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Innerhalb 1 Jahres	98.079	89.826
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	296.037	286.454
Mehr als 5 Jahre	314.741	379.458
	<b>708.857</b>	<b>755.738</b>

### • **Konzernkapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahrs verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 45.735 und lag damit deutlich über dem Wert der Vergleichsperiode 2011 (TEUR 38.457). Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition des DIVE-Portfolios und Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 107.125) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 11.080 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien erzielt. Einzahlungen aus Kapitalauskehrungen von Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 25.212.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von netto TEUR 59.756 aus der Kapitalerhöhung sowie einen Zahlungsmittelabfluss aus der Dividendenausschüttung (TEUR 34.705) wider. Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 10.002) sowie in Höhe von TEUR 10.317 aus Darlehenstilgungen.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d. h. Kassenbestand und Bankguthaben bei Kreditinstituten.

## **13. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**

### • **Vorbemerkungen**

Nahestehende Personen sind die Mitglieder der Organe der alstria office REIT-AG (Vorstand und Aufsichtsrat) sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den Konzern sowie Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss auf die alstria office REIT-AG.

Die Mehrheit der Aktien der alstria office REIT-AG befindet sich im Streubesitz. Keine natürliche oder juristische Person hat einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft. Die alstria office REIT-AG ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns.

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die alstria office REIT-AG ein Partnerunternehmen ist, gelten als nahestehende Unternehmen.

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen wurden, nach

Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

- **Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen**

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 12.1 und im Vergütungsbericht (vgl. Anlage zum Konzernlagebericht).

- **Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i. H. v. TEUR 89 (31. Dezember 2011: TEUR 2.095). Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 701 (2011:TEUR 317) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

#### **14. Ergebnis je Aktie**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet als Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres. Eigene Anteile werden dabei nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien der Muttergesellschaft zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Jahres im Umlauf befindlichen Stammaktien (mit Ausnahme der zurückgekauften eigenen Aktien der Gesellschaft) sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die bei der Umwandlung von allen potenziell verwässernden Stammaktien in Stammaktien ausgegeben werden würden, geteilt.

Die folgende Übersicht zeigt Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie verwendet wurden:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	39.911	27.448
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	77.848	69.245
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,51	0,40

Durch die gewährten Aktienoptionen oder die Wandelgenusrechtszertifikate ergaben sich während der Berichtsperiode keine Verwässerungseffekte, da die entsprechenden Ausübungsbedingungen zum Bilanzstichtag nicht eingetreten waren.

Weitere Informationen zu gewährten Aktienoptionen und Wandelgenusrechtszertifikaten finden sich im Vergütungsbericht (Anlage zum Konzernlagebericht) bzw. in den Abschnitten 17 und 19.

Es gab in der Zeit zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Fertigstellung dieses Konzernabschlusses keine weiteren Transaktionen, die Stammaktien oder potenzielle Stammaktien betrafen.

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien i. W. v. bis zu TEUR 27.912 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

<b>Dividendenzahlung</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Dividende <sup>1</sup> in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	34.705	31.503
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,44	0,44

<sup>1</sup> Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 24. April 2012, eine Dividende von insgesamt TEUR 34.705 (EUR 0,44 pro ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 25. April 2012 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2011 wurden TEUR 31.503 (EUR 0,44 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

## **15. Mitarbeiter**

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 55 Mitarbeiter (1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011: im Durchschnitt 48 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2012 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 59 Mitarbeiter (31. Dezember 2011: 50 Mitarbeiter).

## **16. Aktienoptionsprogramm**

Am 27. März 2007 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands auf, setzte die Details des Aktienoptionsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest und nahm die Ausgabe der ersten Tranche der Aktienoptionen an den Vorstand vor.

Die Eckpunkte des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Aktienoptionsprogramms können wie folgt zusammengefasst werden:

Den Mitgliedern des Vorstands können bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigen. Die Aktienoptionen werden in jährlichen Tranchen ausgegeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat unter den vorgenannten Bedingungen im Jahr 2007 gewährt. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16. Im Jahr 2010 wurde das Aktienoptionsprogramm durch ein neues anteilsbasiertes Vergütungssystem mit Barausgleich ersetzt ("Long Term Incentive Plan"), das in Abschnitt 18 beschrieben wird. Die unter dem beendeten Aktienoptionsprogramm in 2007 gewährten Aktienoptionen werden dadurch nicht berührt.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden 515.625 ausgegebene Aktienoptionen. Die Anzahl blieb bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 unverändert. Keine dieser Aktienoptionen kann derzeit ausgeübt werden. Die Personalaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Bewertung der Aktienoptionen am Ausgabedatum über die maßgebliche Laufzeit ergeben, beträgt für das Geschäftsjahr 2012 TEUR 0 (2011: TEUR 0).

Der beizulegende Zeitwert der Optionen am jeweiligen Gewährungszeitpunkt wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells und zeitanteiligen Barrier-Optionen auf der Grundlage der Bedingungen des Aktienoptionsprogramms geschätzt. Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts genutzten Modellvorgaben auf:

Beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen, gewährt am	27.03.2007	05.09.2007
Dividendenrendite (in %)	3,60	3,60
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,21	4,29
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	30,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (in Jahren)	4,50	4,50
Ausübungskurs (in EUR)	16,00	16,00
Fluktuationsrate (in %)	0,00	0,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	16,00	13,93
Geschätzter beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung (in EUR)	3,17	2,28

Die erwartete Volatilität wurde auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt.

Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabezeitpunkt. Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der aktuelle Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft den Börsenpreis der Aktien am Ausgabedatum um 20% oder mehr an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor Beginn des entsprechenden Ausübungszeitraums übersteigt. Die Aktienoptionen können nur nach Ende einer Haltefrist von zwei Jahren und auch nur während vier Ausübungszeiträumen eines jeden Jahres ausgeübt werden. Jeder Ausübungszeitraum beträgt 30 Tage, beginnend an dem Tag der Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten, zweiten und dritten Quartals und dem Tag der Hauptversammlung. Es bestehen keine Barzahlungsalternativen.

## 17. Aktienbasierte Vergütung

Am 2. März 2010 richtete der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein neues aktienbasiertes Vergütungssystem als Bestandteil der erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands ein. Die aktienbasierte Vergütung enthält eine langfristige Komponente, sog. **Long Term Incentive Plan (LTIP)**, sowie eine kurzfristige Komponente, der **Short Term Incentive Plan** oder **STIP**. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Im Rahmen des LTIP gewährt die alstria office REIT-AG virtuelle Aktien, die nach vier Jahren dazu berechtigen, eine Auszahlung in bar zu erhalten.

Die Höhe der Auszahlung ergibt sich aus der Anzahl der erzielten virtuellen Aktien, multipliziert mit dem Durchschnittskurs der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zuzüglich eines Betrages, der der Summe der von der Gesellschaft an ihre Aktionäre je alstria-Aktie in der jeweiligen Wartezeit gezahlten Dividende entspricht, jedoch in keinem Fall höher als 250% des Durchschnittskurses der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Gewährungsdatum, multipliziert mit einem näher definierten diskretionären Faktor.

Der diskretionäre Faktor ist ein Multiplikator, der zwischen 0,8 und 1,2 variieren kann und von der individuellen Leistung jedes Teilnehmers während der Wartezeit abhängt.

Die Ermittlung der Zielerreichung basiert zu je 50% auf der absoluten Wertentwicklung der alstria-Aktie (absolute Total Shareholder Return) und auf der relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie im Vergleich zur Entwicklung des EPRA Index Continental Europe (relative Total Shareholder Return).

Da die Auszahlung pro erdienter virtueller Aktie vom 60-Tage-Durchschnittskurs der alstria-Aktie abhängt, stellt der durchschnittliche Aktienkurs in den letzten 60 Handelstagen vor dem Bilanzstichtag im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwert pro virtueller Aktie dar.

Am 3. März 2011 wurden erstmals virtuelle Aktien als Bestandteil der kurzfristigen variablen Vergütung (STIP) gewährt. Die virtuellen Aktien aus der STI-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltfrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser Betrag errechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf Basis einer Referenzperiode errechnet.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2012 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011	
	LTIP	STI	LTIP	STI
Stand 1. Januar	175.711	11.718	99.009	0
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	91.954	12.911	76.702	11.718
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>267.665</b>	<b>24.629</b>	<b>175.711</b>	<b>11.718</b>

Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich aus den LTI und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 563 (2011: TEUR 558) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.472 (31. Dezember 2011: TEUR 909). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

## 18. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenussrechtszertifikaten ("Zertifikate") an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter



der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenussrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenussrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des aktuellen, in 2012 verabschiedeten Programms können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden.

Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar.

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer bevorrechtigten Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaft. Der Ertragsanteil entspricht der Dividende je Aktie für ein Geschäftsjahr der Gesellschaft. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird der Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 86.000 Zertifikate, die am 18. Juni 2012 ausgegeben wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2012 erfüllt.

Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

Die beizulegenden Zeitwerte der inhärenten Optionen zur Wandlung wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

Die folgenden aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen bestanden während des Jahres im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

<b>Ausgabedatum</b>	<b>06.09. 2007</b>	<b>06.06. 2008</b>	<b>17.06. 2010</b>	<b>09.06. 2011</b>	<b>18.06. 2012</b>	<b>Gesamt</b>
<b>1. Januar 2012</b>	<b>2.200</b>	<b>36.000</b>	<b>59.500</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>177.700</b>
Beendigung durch Zeitablauf	-2.200	0	0	0	0	-2.200
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-500	0	-7.000	0	-7.500
Gewandelt	0	0	-59.500	0	0	-59.500
Neu ausgegeben	0	0	0	0	86.000	86.000
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>0</b>	<b>35.500</b>	<b>0</b>	<b>73.000</b>	<b>86.000</b>	<b>194.500</b>

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich in 2012 auf TEUR 610 (Abschnitt 9.5).

Die folgende Tabelle zeigt die Modellvorgaben, die für die Bestimmung des Zeitwerts der be-  
willigten Wandeloptionen genutzt wurden:

<b>Ausgabedatum der Tranche</b>	<b>06.09.2007</b>	<b>06.06.2008</b>	<b>17.06.2010</b>	<b>09.06.2011</b>	<b>18.06.2012</b>
Dividendenrendite (in %)	3,70	4,70	6,06	4,23	5,76
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,20	4,65	0,47	1,67	0,04
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	35,00	58,00	47,00	38,00
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	13,18	11,03	8,25	10,40	7,64
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	10,77	8,76	6,19	8,25	5,45

Die erwartete Volatilität wurde auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten  
vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt.

## **19. Management von Finanzrisiken**

Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente sind Darlehen von Kredit-  
instituten und derivative Finanzinstrumente. Darlehen von Kreditinstituten werden hauptsächlich  
zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria office REIT-AG verwandt. Die Gesellschaft  
verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Geldmittel und kurzfristige  
Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, welche die Gesellschaft gegen  
potenzielle Zinsrisiken hinsichtlich ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer Finanzierungsquellen  
absichern.

Die wesentlichen Risiken, die aus den Finanzinstrumenten des Konzerns resultieren, sind  
Cashflow-Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Der Konzern unterliegt keinen besonderen

Kreditrisiken. Das maximale Kreditrisiko ist in den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt. Der Vorstand entscheidet über Strategien und Prozesse zur Minimierung spezifischer Risikotypen. Diese werden im Folgenden erläutert:

Risiken, die sich als Folge der Finanzkrise ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei größeren Mietern gesehen. Aufgrund der Tatsache, dass alle Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder nach wie vor über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen derzeit begrenzt.

Das Konsortialdarlehen der alstria office REIT-AG gestattet ein Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert (Loan to Value; LTV) von bis zu 70%. Es gelang der Gesellschaft, den LTV des Konsortialdarlehens zum relevanten Stichtag bei 54,1% zu halten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der einzelnen LTV-Raten und der Höchstverschuldungsgrenzen der Darlehen des Konzerns zum Ende der Berichtsperiode:

#### Übersicht der zum 31. Dezember 2012 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value- Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	20.07.2015	564.721	54,1	70,0
Darlehen ohne Rückhaftung #1	20.10.2015	47.902	70,2	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	64,9	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	29.568	56,0	60,0
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	30.747	55,0	65,0
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	71.376	60,2	75,0
Darlehen #6	31.12.2015	11.500	58,7	75,0
Darlehen #7	17.12.2018	56.000	48,8	60,0
Darlehen #8	30.09.2019	42.500	45,6	65,0
<b>Gesamt per 31.12.2012</b>		<b>896.984</b>	<b>55,0</b>	

Von diesen Risiken abgesehen, bestehen keine Rohstoffpreis- oder Währungsrisiken für den Konzern.

**Zinsänderungsrisiko** Die folgende Übersicht zeigt die Buchwerte der Konzernfinanzinstrumente, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach Laufzeit:

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2012</b>						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	5.460	0	559.261	0	0	564.721
Andere Darlehen	1.186	72.576	59.057	0	98.500	231.319
<b>Gesamt</b>	<b>6.646</b>	<b>72.576</b>	<b>618.318</b>	<b>0</b>	<b>98.500</b>	<b>796.040</b>
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2011</b>						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	0	0	0	571.339	0	571.339
Andere Darlehen	1.014	1.186	72.576	59.057	56.000	189.833
<b>Gesamt</b>	<b>1.014</b>	<b>1.186</b>	<b>72.576</b>	<b>630.396</b>	<b>56.000</b>	<b>761.172</b>

Aufgrund des breiten Portfolios langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria office REIT-AG Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich einerseits um Zinsswaps, im Rahmen derer die Gesellschaft mit seinen Vertragspartnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden Zinsscaps erworben, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt.

Die folgende Übersicht zeigt die derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31. Dezember 2012		31. Dezember 2011	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegen- der Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegen- der Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	395	0	0
Cap <sup>1</sup>	4,6000	20.10.2015	47.902	8	0	0
Cap	4,9000	20.12.2012	0	0	75.000	0
Swap	4,1160	10.07.2013	0	0	47.902	-2.479
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge Beziehung<sup>2</sup></b>			<b>42.500</b>	<b>403</b>	<b>122.902</b>	<b>-2.479</b>

Cap	3,0000	17.12.201 8	56.000	395	56.000	1.421
Cap	3,2500	31.12.201 5	11.500	5	11.500	35
Cap	3,3000	20.10.201 4	22.876	2	23.630	11
Cap	3,3000	20.10.201 4	7.871	1	8.130	4
Swap <sup>1</sup>	4,6000	20.10.201 5	0	0	95.000	-6.921
Swap	2,1940	31.12.201 4	37.283	-1.632	37.283	-1.234
Swap	2,9900	20.07.201 5	472.500	-33.448	472.500	-29.398
<b>Finanzinstrument e in einer Cashflow-Hedge<sup>3</sup> Beziehung</b>			<b>608.030</b>	<b>-34.677</b>	<b>609.043</b>	<b>-36.082</b>
<b>Gesamt<sup>2</sup></b>			<b>650.530</b>	<b>-34.274</b>	<b>731.945</b>	<b>-38.561</b>

1 (Forward Cap bzw. Swap); Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013

2 Nominalwert ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden

3 Nominalwert ohne die TEUR 95.000 (Vorjahresausweis), die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden sollten

Die Zinsswaps und Zinscaps werden zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwandt.

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze aufgrund der Auswirkung auf Darlehen mit variablen Zinssätzen. Alle Variablen bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

#### ZINSAUFWAND P.A.

in TEUR	2012	2011
+ 100 Basispunkte	7.116	7.719
- 50 Basispunkte	-3.558	-3.860

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Eine Änderung des Zinssatzes würde folgende Veränderungen der entsprechenden Marktpreise mit sich bringen:

### a) Auswirkung auf das Eigenkapital

#### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE IN EINER CASHFLOW-HEDGE-BEZIEHUNG

in TEUR	2012	2011
+ 100 Basispunkte	13.205	18.025
– 50 Basispunkte	-3.397	-9.383

### b) Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie entsprechend auf das Eigenkapital

#### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE OHNE CASHFLOW-HEDGE-BILANZIERUNG

in TEUR	2012	2011
+ 100 Basispunkte	1.254	2.985
– 50 Basispunkte	-263	-1.391

**Liquiditätsrisiko** Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne des Konzerns, Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, Einhaltung von internen Bilanzzielen und, soweit einschlägig, externe Regelungen bzw. rechtliche Anforderungen, wie z.B. die REIT-Eigenkapitalquote.

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit (auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31. Dezember 2012 zuzüglich gewichteter durchschnittlicher Marge von 152 Basispunkten für die Darlehen des Konzerns). Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf.

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	4 – 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2012</b>							
Zinsen	18.346	18.502	12.814	5.887	3.581	5.026	64.156
Darlehen	9.461	102.911	620.236	2.009	63.867	98.500	896.984
Derivative Finanzinstrumente	14.220	13.464	6.555	0	0	0	34.239
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	0	0	0	0	3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	9.180	7	7	7	8	6.713	15.922
	<b>54.942</b>	<b>134.884</b>	<b>639.612</b>	<b>7.903</b>	<b>67.456</b>	<b>110.239</b>	<b>1.015.036</b>

<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2011</b>							
Zinsen	26.795	26.690	25.680	15.386	4.875	3.911	103.337
Darlehen	3.698	4.001	102.911	632.315	2.009	119.867	864.801
Derivative Finanzinstrumente	9.421	10.335	11.432	6.669	0	0	37.857
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.201	0	0	0	0	0	3.201
Sonstige Verbindlichkeiten	7.858	0	0	0	0	0	7.858
	<b>50.973</b>	<b>41.026</b>	<b>140.023</b>	<b>654.370</b>	<b>6.884</b>	<b>123.778</b>	<b>1.017.054</b>

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von fünf Banken über einen Betrag i. H. v. TEUR 564.721 (31. Dezember 2011: TEUR 571.339). Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Betrag von TEUR 332.264 (31. Dezember 2011: TEUR 289.764). Zur Absicherung dieser Verbindlichkeiten wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 1.638.921 als Sicherheit gestellt.

**Kapitalstrukturmanagement** Die Kapitalmanagementaktivitäten der Gesellschaft sind auf die Beibehaltung ihres REIT-Status ausgerichtet, um ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und den Unternehmenswert zu maximieren.

Die Gesellschaft steuert ihre Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 wurden keine Veränderungen der Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft KPIs (Key Performance Indicators/Leistungskennzahlen), die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, ist der wichtigste KPI. Gemäß der Konzernstrategie soll die REIT-Eigenkapitalquote innerhalb des für die REIT-Gesetzgebung relevanten Zeitraums zwischen 45% und 55% liegen. Der REIT-Status bleibt bestehen, solange die REIT-Eigenkapitalquote nicht in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unter 45% sinkt.

Folgende KPIs werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

KPI's gemäß deutschem REIT-Gesetz

in %	2012	2011	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	50,04	48,68	>45
Unbewegliches Vermögen	92,74	93,56	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20,99	20,62	<50 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Innerhalb von fünf Jahren, bezogen auf den durchschnittlichen Immobilienbestand in dem Zeitraum.

**Beizulegender Zeitwert** Folgende Übersicht zeigt Buchwert und beizulegenden Zeitwert aller im Konzernabschluss angegebenen Finanzinstrumente:

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2012	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte					Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Forderungen und ausge-reichte Darlehen	Vermögens-werte mit Wertänderu ng "through profit or loss"	Derivative Finanz-instrument e zur Absicherun g	Zur Ver-äußerun g verfügb ar			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.656	0	3.656	0	0	0	3.656	3.656	
Forderungen gegen Gemeinschaftsunterneh men	89	0	89	0	0	0	89	89	
Derivative Finanzinstrumente	806	0	0	403	403	0	806	806	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.812	2.998	3.814	0	0	0	3.814	3.814	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalen te	118.548	0	118.548	0	0	0	118.548	118.548	
<b>Gesamt</b>	<b>129.911</b>	<b>2.998</b>	<b>126.107</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>0</b>	<b>126.913</b>	<b>126.913</b>	



	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten					Beizulegen -der Zeitwert
			Verbindlichkeiten mit Wertänderung "through profit or loss"	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt		
<b>Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2012</b>								
Langfristige Darlehen	882.105	0	0	882.105	0	882.105	889.484	
Derivative Finanzinstrumente	35.080	0	0	0	35.080	35.080	35.080	
Kurzfristige Darlehen	9.986	0	0	9.986	0	9.986	9.986	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	0	3.735	0	3.735	3.735	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.164	3.949	0	17.215	0	17.215	17.215	
<b>Gesamt</b>	<b>952.070</b>	<b>3.949</b>	<b>0</b>	<b>913.041</b>	<b>35.080</b>	<b>948.121</b>	<b>955.501</b>	

	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte					Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung "through profit or loss"	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Zur Veräußerung verfügbar			
<b>Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2011</b>									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.449	0	2.449	0	0	0	2.449	2.449	
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.095	0	2.095	0	0	0	2.095	2.095	
Derivative Finanzinstrumente	3.566	0	0	0	3.566	0	3.566	3.566	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.870	3.409	3.461	0	0	0	3.461	3.461	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	96.009	0	96.009	0	0	0	96.009	96.009	
<b>Gesamt</b>	<b>110.989</b>	<b>3.409</b>	<b>104.014</b>	<b>0</b>	<b>3.566</b>	<b>0</b>	<b>107.580</b>	<b>107.580</b>	

	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten					Beizulegender Zeitwert
			Verbindlichkeiten mit Wertänderung "through profit or loss"	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt		
<b>Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2011</b>								
Langfristige Darlehen	854.814	0	0	793.603	0	793.603	793.603	
Derivative Finanzinstrumente	40.032	0	2.479	0	37.553	40.032	40.032	
Kurzfristige Darlehen	4.505	0	0	4.505	0	4.505	4.505	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.201	0	0	3.201	0	3.201	3.201	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.832	9.817	0	2.015	0	2.015	2.015	
<b>Gesamt</b>	<b>914.384</b>	<b>9.817</b>	<b>2.479</b>	<b>803.324</b>	<b>37.553</b>	<b>843.356</b>	<b>843.356</b>	

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und Darlehen wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden.

Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten bestehen in folgender Höhe:

in TEUR	2012	2011
Finanzinstrumente mit Wertänderung "through profit or loss"	-1.380	-3.247
Verbindlichkeiten und Forderungen	-64	-117
<b>Gesamt</b>	<b>-1.444</b>	<b>-3.364</b>

Die Nettoverluste während der Berichtsperiode betreffen Bewertungsverluste und im Falle der Verbindlichkeiten und Forderungen Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

**Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes** Für Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, sind Angaben zu der Wertermittlung des beizulegenden Zeitwertes gemäß folgender Einstufungshierarchie zu machen:

- die auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (unverändert übernommenen) Preise (Stufe 1)
- Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen (Stufe 2)
- nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren) (Stufe 3)

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen

Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, bestehen.

Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. Derivate im außerbörslichen Handel), wird unter Zuhilfenahme von Bewertungsverfahren ermittelt. Diese Bewertungsverfahren maximieren den Input von beobachtbaren Marktdaten, soweit diese ermittelbar sind, und greifen so wenig wie möglich auf unternehmensspezifische Annahmen zurück. Wenn alle relevanten Inputfaktoren, die für die Bewertung zum beizulegen den Zeitwert eines Finanzinstruments benötigt werden, vorliegen, ist das Instrument in Stufe 2 einzuordnen.

## **20. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die beiden zum 31. Dezember 2012 als zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke wurden im ersten Quartal 2013 auf den Käufer übertragen.

Im Februar 2013 erhielt die alstria office REIT-AG von einem ehemaligen Mehrheitsaktionär TEUR 1.800 als Ausgleich für Aufwendungen im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen und ähnlichen Verpflichtungen, die zum Ende der Berichtsperiode 2012 bereits in Höhe von TEUR 1.229 berücksichtigt waren.

## **21. Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten**

Folgende deutsche Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG mit einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264b HGB in Anspruch genommen:

- > alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg
  
- > alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Halberstädter Str. GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Hamburger Str. 43 GmbH & Co. KG, Hamburg
  
- > alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
  
- > alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg

## **22. Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)**

### **1 Ad-hoc-Mitteilungen**

In der nachfolgenden Tabelle sind die von der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15 Abs. 1 WpHG veröffentlichten Mitteilungen zusammengefasst:

Datum	Anlass
21.02.2012	Akquisition eines Immobilienportfolios und Kapitalerhöhung um bis zu 7.170.362 neue Aktien
22.02.2012	alstria office REIT-AG führt Kapitalerhöhung erfolgreich durch

## 2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15a Abs. 1 WpHG gemeldeten Transaktionen zusammengefasst:

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers	ISIN	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	27.02.2012	8,440	1.000	8.440,00
Olivier Elamine	Vorstandsmitglied	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	18.05.2012	7,84	2.500	19.600,00
Olivier Elamine	Vorstandsmitglied	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	21.05.2012	7,73	500	3.865,00
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,044	1.750	15.827,00
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,033	681	6.151,47
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,031	1.048	9.464,49
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,025	1.228	11.082,70
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,020	293	2.642,86
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,380	1.900	17.822,00
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,373	650	6.092,45
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,370	1.200	11.244,00
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,365	1.100	10.301,50
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,360	750	7.020,00
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,226	1.169	10.785,19
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,224	1.500	13.836,00
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,223	1.400	12.912,20
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,222	82	756,20
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,210	249	2.293,29

### 3 Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: Zum Bilanzstichtag 2012 bestanden folgende Beteiligungen an der Gesellschaft, die uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und wie folgt nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind:

Nr	Aktionäre, Sitz	Stimmrechte (neu) (%)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
1	Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlanden	3,45	3	01.04.2011	Ja <sup>1</sup>	APG Groep N.V., APG Algemene Pensioen Groep N.V.
2	APG Groep N.V., Heerlen, Niederlanden	3,45	3	01.04.2011	Ja <sup>1</sup>	APG Algemene Pensioen Groep N.V.
3	APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlanden	3,45	3	01.04.2011	Nein	-
4	Morgan Stanley International Limited, London, Großbritannien	4,95	5	24.06.2011	Ja <sup>3,4</sup>	-
5	Morgan Stanley Group (Europe), London, Großbritannien	4,95	5	24.06.2011	Ja <sup>3,4</sup>	-
6	Morgan Stanley Investments (UK), London, Großbritannien	4,95	5	24.06.2011	Ja <sup>3,4</sup>	-
7	Morgan Stanley Investment Management Limited, London, Großbritannien	4,95	5	24.06.2011	Ja <sup>3</sup>	-
8	Grove International Partners LLP, New York, USA	7,87	5, 3	30.06.2011	Ja <sup>1</sup>	CGI Partners L.P., Cypress Grove International Associates LLC, Cypress Grove International D L.P., CG Delaware Malta Limited, Shamrock Cedobar Limited
9	CGI Partners L.P., New York, USA	7,87	5, 3	30.06.2011	Ja <sup>1</sup>	Cypress Grove International Associates LLC, Cypress Grove International D L.P., CG Delaware Malta Limited, Shamrock Cedobar Limited
10	Cypress Grove International Associates LLC, New York, USA	7,87	5, 3	30.06.2011	Ja <sup>1</sup>	Cypress Grove International D L.P., CG Delaware Malta Limited, Shamrock Cedobar Limited
11	Cypress Grove International D L.P., New York, USA	7,87	5, 3	30.06.2011	Ja <sup>1</sup>	CG Delaware Malta Limited, Shamrock Cedobar Limited
12	Shamrock Cedobar Limited, Dublin, Irland	7,87	5, 3	30.06.2011	Nein	-
13	Cohen & Steers Inc., New York, USA	2,85	3	19.01.2012	Ja <sup>3,4,5</sup>	-
14	Morgan Stanley Bank AG, Frankfurt, Deutschland	0,00	5, 3	27.02.2012	Nein	-
15	Morgan Stanley International Holdings Inc, Delaware, USA	4,28	10, 5	27.02.2012	Ja <sup>3,4</sup>	-
16	CG Delaware Malta Limited, Valetta, Malta	0,00	5, 3	03.08.2012	Nein	-

Nr	Stimmrechte (neu) (%)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
. Aktionäre, Sitz					
17 CG Delaware Apellas Limited, Valetta, Malta	7,15	5, 3	03.08.2012	Ja <sup>1</sup>	Shamrock Cedobar Limited
18 Morgan Stanley, Delaware, USA	4,94	5	31.08.2012	Ja <sup>2,3,4</sup>	-
19 BPCE S.A., Paris, Frankreich	4,80	5	07.12.2012	Ja <sup>1</sup>	Natixis S.A., Natixis Alternative Assets S.A., RECM S.à r.l.
20 Natixis S.A., Paris, Frankreich	4,80	5	07.12.2012	Ja <sup>1</sup>	Natixis Alternative Assets S.A., RECM S.à r.l.
21 Natixis Alternative Assets S.A., Luxemburg, Luxemburg	4,55	5	07.12.2012	Ja <sup>1</sup>	RECM S.à r.l.
22 RECM S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	4,55	5	07.12.2012	Nein	-
23 Captiva Capital (Luxembourg) S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	0,00	3	07.12.2012	Nein	-
24 Captiva Capital (Luxembourg) Partners II S.C.A., Luxemburg, Luxemburg	0,00	3	07.12.2012	Nein	-
25 FTW II S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	0,00	3	07.12.2012	Nein	-
26 CNP Assurances, Paris, Frankreich	5,14	5	07.12.2012	Nein	-
27 PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande	2,85	3	21.12.2012	Ja <sup>3,4</sup>	-
28 PGGM N.V., Zeist, Niederlande	2,85	3	21.12.2012	Ja <sup>3,4</sup>	-
29 PGGM Fondsenbeheer B.V., Zeist, Niederlande	2,85	3	21.12.2012	Ja <sup>3</sup>	-
30 Stichting PGGM Depositary, Zeist, Niederlande	2,85	3	21.12.2012	Nein	-

<sup>1</sup>Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG

<sup>2</sup>Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WpHG

<sup>3</sup>Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG

<sup>4</sup>Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG

<sup>5</sup>Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 3 WpHG

### 23. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz) bezüglich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des Deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben worden und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB.

## 24. Prüfungshonorar

Am 24. April 2012 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2012 belaufen sich auf TEUR 255. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 75.

## 25. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2012 wie folgt zusammen:

**Herr Olivier Elamine**, Chief Executive Officer  
(Vorstandsvorsitzender)

**Herr Alexander Dexne**, Chief Financial Officer  
(Finanzvorstand)

Der als Anlage zum Konzernlagebericht beigefügte Vergütungsbericht enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

## 26. Aufsichtsrat

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit Abschluss der Hauptversammlung im Jahr 2015.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2012 wie folgt zusammen:

<b>Alexander Stuhlmann</b> <b>Vorsitzender</b>	Hamburg, Deutschland	Unternehmensberater; Geschäftsführer der Alexander Stuhlmann GmbH
	Capital Stage AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Euro-Aviation Versicherungs AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Frank Beteiligungsgesellschaft mbH	Vorsitzender des Beirats
	HASPA Finanzholding	Mitglied des Kuratoriums
	HCI Capital AG	Mitglied des Aufsichtsrats
	LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein- Hamburg AG	Mitglied des Aufsichtsrats
	Ludwig Görtz GmbH	Mitglied des Verwaltungsrats
bis 30. September 2012	Otto Dörner GmbH & Co. KG	Vorsitzender des Beirats



	Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG	Vorsitzender des Beirats
	Studio Hamburg Berlin Brandenburg GmbH	Mitglied des Beirats
<b>Dr. Johannes Conradi</b> <b>Stellv. Vorsitzender</b>	Hamburg, Deutschland	Rechtsanwalt und Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
	Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	Global Head of Real Estate Member of the German Management Group
	EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute	Mitglied des Kuratoriums
	Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG	Mitglied des Aufsichtsrats
<b>Benoît Héroult</b> <b>seit 24. April 2012</b>	Uzès, Frankreich	Managing Director der Chambres de l'Artémise SARL
<b>Roger Lee</b>	Paris, Frankreich	Director und Real Estate Investment Manager der Captiva Capital Management Ltd.
	Captiva Capital Management Ltd.	Director
	Caposition SARL	Director
	Captiva Capital Management GmbH	Director
	Captiva International Partners LLP	Partner
<b>Richard Mully</b>	Cobham (Surrey), Großbritannien	Director, Investment Advisor und Manager der Starr Street Limited
	Starr Street Limited	Director
seit 23. April 2012	Aberdeen Asset Management PLC	Director

seit 8. August 2012	Hansteen Holdings PLC ISG plc	Director Director
<b>Marianne Voigt</b>	Berlin, Deutschland	Kaufmann, Geschäftsführer der bettermarks GmbH
<b>Daniel Quai bis 31. März 2012</b>	Crans, Schweiz	Partner bei Captiva International Partners LLP
	Captiva International Partners LLP	Partner
	CDS Costruzioni SpA	Director
	CDS Holdings SpA	Director
	Mercurio Asset Management SGR SpA	Director
	Natixis Capital Partners Ltd	Director

Herr Daniel Quai hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats zum 31. März 2012 niedergelegt. Frau Marianne Voigt wurde im Oktober 2011 gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. April 2012 wurden Herr Benoît Hérault und Frau Marianne Voigt zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der alstria office REIT-AG gewählt.

Hamburg, 14. Februar 2013

Der Vorstand

**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den von der alstria office REIT-AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 15. Februar 2013

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)  
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Deutsch)  
Wirtschaftsprüferin

**alstria office REIT-AG**

*Geprüfter Einzelabschluss der alstria office REIT-AG für das zum 31. Dezember 2014  
abgelaufene Geschäftsjahr (erstellt gemäß der Vorschriften des Deutschen Handelsgesetzbuchs  
"HGB")*

# **alstria office REIT-AG, Hamburg**

**JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM**

**1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014**

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

alstria office REIT-AG, Hamburg

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	82.838.983,87	85.590.568,09
Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen		
2. Leistungen	-414.011,59	3.895.096,67
3. Gesamtleistung	82.424.972,28	89.485.664,76
4. Sonstige betriebliche Erträge	27.596.061,72	20.775.217,92
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.764.007,84	-15.564.966,15
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-6.945.859,55	-6.331.450,59
Soziale Abgaben und Aufwendungen für		
b) Altersversorgung	-847.418,13	-794.620,56
(davon für Altersversorgung EUR 208.575,10; Vorjahr TEUR 202)		
	-7.793.277,68	-7.126.071,15
Abschreibungen auf immaterielle		
7. Vermögensgegenstände des		
Anlagevermögens und Sachanlagen	-41.305.302,08	-32.632.788,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.650.817,98	-35.388.088,07
9. Erträge aus Beteiligungen	314.091,73	825.650,00
Erträge aus Ausleihungen des		
10. Finanzanlagevermögens	961.287,14	963.353,19
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 961.287,14; Vorjahr TEUR 963)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	109.581,90	312.988,37
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen des Umlaufvermögens	-35.008,44	-622.734,82
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 120.343,60; Vorjahr TEUR 140)	-25.477.577,68	-32.772.313,08
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.380.003,07</b>	<b>-11.744.087,66</b>
<b>15. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag</b>	<b>3.380.003,07</b>	<b>-11.744.087,66</b>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.033.256,50	33.256,50
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	40.586.740,43	55.210.831,16
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>48.000.000,00</b>	<b>43.500.000,00</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

### Aktiva

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013	Passiva	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR		EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	79.018.487,00	78.933.487,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen			(bedingtes Kapital EUR 38.751.874,00;		
und ähnliche Rechte	342.375,20	471.974,78	Vorjahr TEUR 39.352)		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	510.477.016,37	550.978.756,80
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.075.598.504,50	1.102.355.648,42	III. Bilanzgewinn		
2. Technische Anlagen	748.876,35	936.280,66	(davon Gewinnvortrag EUR4.033.256,50; Vorjahr TEUR 33)	48.000.000,00	43.500.000,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.514,98	498.199,07		<b>637.495.503,37</b>	<b>673.412.243,80</b>
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.583.427,30	4.553.345,64	<b>B. Rückstellungen</b>		
	1.099.365.323,13	1.108.343.473,79	Sonstige Rückstellungen	15.970.332,08	26.189.450,51
III. Finanzanlagen				<b>15.970.332,08</b>	<b>26.189.450,51</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	187.028.961,91	151.337.902,66	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.744.818,90	18.472.818,90	1. Beteiligungskapital	263.550,00	269.300,00
3. Beteiligungen	14.608.521,28	13.594.152,81	2. Wandelanleihen	79.400.000,00	79.400.000,00
	219.382.302,09	183.404.874,37	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	611.519.974,29	626.008.516,21
	<b>1.319.090.000,42</b>	<b>1.292.220.322,94</b>	4. Erhaltene Anzahlungen	22.876.293,07	21.927.408,27
<b>B. Umlaufvermögen</b>			5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.395.653,95	1.962.658,33
I. Vorräte			6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.249.778,72	37.871.489,73
Unfertige Leistungen	22.554.374,13	22.968.385,72	7. Sonstige Verbindlichkeiten	3.128.097,15	2.247.416,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			(davon aus Steuern EUR 79.932,66; Vorjahr TEUR 446)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	773.282,07	1.012.010,90		<b>789.833.347,18</b>	<b>769.686.789,16</b>
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.617.041,53	26.936.891,26	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.445.319,37</b>	<b>1.521.293,93</b>
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein					
Beteiligungsverhältnis besteht	88.174,87	89.433,87			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.394.785,83	1.882.072,58			
	23.873.284,30	29.920.408,61			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	33.982.125,13	81.417.019,63			
	<b>80.409.783,56</b>	<b>134.305.813,96</b>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>45.244.718,02</b>	<b>44.283.640,50</b>			
	<b>1.444.744.502,00</b>	<b>1.470.809.777,40</b>		<b>1.444.744.502,00</b>	<b>1.470.809.777,40</b>

## Konzernanhang zum Jahresabschluss für 2014

### 1. ALLGEMEINE HINWEISE

#### 1.1 GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden auch kurz "alstria" oder "Gesellschaft") wurde am 20. Januar 2006 als deutsche GmbH unter dem Namen "Verwaltung Alstria Erste Hamburgische Grundbesitz GmbH" gegründet. Die Gesellschaft ist mit Gesellschafterbeschluss vom 5. Oktober 2006 formwechselnd in die Rechtsform einer AG umgewandelt worden und firmierte dabei in Alstria Office AG um. Die Alstria Office AG ist mit Datum vom 17. November 2006 in das Handelsregister eingetragen worden. Damit wurden Formwechsel und neue Firma wirksam.

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2007 in einen deutschen Real Estate Investment Trust (German REIT oder G-REIT) umgewandelt. Sie wurde am 11. Oktober 2007 als REIT-Aktiengesellschaft (nachstehend bezeichnet als „REIT-AG“) in das Handelsregister eingetragen und firmiert seitdem als alstria office REIT-AG.

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 von diesen steuerlichen Verpflichtungen ausgenommen.

Die alstria office REIT-AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Gemäß § 2 ihrer Satzung ist der Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Veräußerung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen, die eigenen Grundbesitz erwerben, verwalten, nutzen oder veräußern. Alle oben genannten Ziele unterliegen den Bedingungen und Vorschriften des deutschen REIT-Gesetzes.

Die alstria office REIT-AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204 eingetragen. Gesellschaftssitz und Firmenadresse der Gesellschaft ist Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg, Deutschland.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurde der Posten Gesamtleistung als Zwischensumme eingefügt. Die Grundsteueraufwendungen werden als betrieblicher Aufwand unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen. Soweit es sich um nicht auf Mieter umlegbare Grundsteuern handelt, erfolgt der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014.



## **1.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses sind die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

### **1.2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für immaterielle Vermögensgegenstände 3 bis 30 Jahre.

### **1.2.2 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten**

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten - und soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 33,3 bis 50 Jahre. Bei bebauten Grundstücken erfolgt die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Basis eines von einem unabhängigen Gutachter erstellten Wertgutachtens. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist der Fall, wenn auch der Buchwert nach fünf Jahren über dem gutachterlich festgestellten Zeitwert liegen würde.

Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung bis zum Wert der fortgeschriebenen Anschaffungskosten vorgenommen.

### **1.2.3 Übrige Sachanlagen**

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer pro rata temporis (3 bis 15 Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die seit dem 1. Januar 2010 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten EUR 410 nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

### **1.2.4 Finanzanlagen**

Bei den Finanzanlagen werden Anteile und Beteiligungen zu Anschaffungskosten angesetzt. Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zum Nominalwert bewertet. Im Falle von voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden die Finanzanlagen auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Bei Wegfall des Grundes für die Wertminderung wird eine Zuschreibung bis zum Wert der Anschaffungskosten vorgenommen.

### **1.2.5 Unfertige Leistungen**

Als unfertige Leistungen werden die an die Mieter der Gesellschaft weiterbelastbaren Betriebskosten angesetzt. Das Niederstwertprinzip wird beachtet. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Aufwendungen bewertet, die den Mietern als umlagefähige Betriebskosten in Rechnung gestellt werden.

### **1.2.6 Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das Niederstwertprinzip wird beachtet.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

### **1.2.7 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind die Ausgaben vor dem Bilanzstichtag aktiviert, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Außerdem werden hier die fortgeführten Anschaffungskosten für die von der Gesellschaft gehaltenen Finanzderivate (Swaps und Caps) ausgewiesen. Die Anschaffungskosten werden linear über die Laufzeit der Finanzderivate verteilt und zeitanteilig als Zinsaufwand erfasst. Solange die Finanzderivate als geschlossene Position in einem Sicherungszusammenhang mit den variablen Zinsaufwendungen für das Konsortialdarlehen stehen, unterliegen diese Aktiva keiner Abwertung auf einen ggf. niedrigeren Marktwert.

Bewertungseinheiten wurden ausschließlich als Micro-Hedges gebildet, um Sicherungsbeziehungen für vorhandene Zinsrisiken gemäß der Einfrierungsmethode einzugehen. Die Effektivitätsmessung zu den vorliegenden Sicherungsbeziehungen wird anhand der hypothetischen Derivat-Methode durchgeführt. Die gegenläufigen Risiken haben sich zum Bilanzstichtag ausgeglichen und werden dies auch höchstwahrscheinlich bis zum Ende der Bewertungseinheiten tun.

### **1.2.8 Rückstellungen**

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in der Höhe ihres Erfüllungsbetrags angesetzt, der erwartete Preissteigerungen enthält. Soweit die Restlaufzeit der Rückstellungen die Dauer eines Jahres übersteigt, werden sie mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre, wie von der Deutschen Bundesbank gem. § 253 Abs. 2 HGB bekanntgegeben, abgezinst. Preissteigerungen über die Restlaufzeit bis 2019 werden nicht erwartet.

### **1.2.9 Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **1.2.10 Wandelanleihe**

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Anleihe wurde in 794 auf den Inhaber gezogene Bonds zu jeweils EUR 100.000 ausgegeben und hat eine Laufzeit bis zum 14. Juni 2018. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 10,0710. Im Einklang mit den Bestimmungen und Bedingungen der Wandelanleihe wurde der Wandlungspreis im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 9,8123 angepasst.

Die Wandlung der Anleihe ist seit dem 24. Juli 2013 bis zum Ende der Laufzeit möglich.

Die alstria office REIT-AG machte mit dieser Emission von der Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2013 Gebrauch. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom Mai 2013 wurde das Grundkapital um bis zu 38.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die Bedingung für die Durchführung der Kapitalerhöhung wird unter anderem erfüllt, wenn und soweit die aus der Wandelanleihe Berechtigten von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen.

Die Wandelanleihe wird zu ihrem Nominalbetrag in den Verbindlichkeiten als Anleihe ausgewiesen. Das in der Wandelanleihe enthaltene Optionsrecht wurde mit dem Differenzbetrag zwischen der vereinbarten Verzinsung und dem Marktzins bewertet.

### **1.2.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind die Einnahmen vor dem Bilanzstichtag passiviert, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## **2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

### **2.1 ANLAGEVERMÖGEN**

Die Entwicklung der einzelnen Anlageklassen einschließlich der Abschreibungen des Geschäftsjahres ist im Anlagenspiegel (vgl. Anlage zu diesem Anhang) zusammengefasst. Von den Abschreibungen auf Sachanlagen sind TEUR 11.704 (im Vorjahr: TEUR 5.037) außerplanmäßig im Sinne von § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB. Im Berichtsjahr wurden zwei bebaute Grundstücke der Gesellschaft veräußert. Der Buchwert der betroffenen Objekte betrug TEUR 3.679. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 4.715 ergaben sich Buchgewinne in Höhe von TEUR 1.036. Die Buchgewinne werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Darüberhinaus wurden zwei Objekte in ein verbundenes Unternehmen eingelegt. Die Objekte, die zum Zeitpunkt der Einlage einen Buchwert von TEUR 36.197 aufwiesen, wurden zu ihrem Zeitwert von insgesamt TEUR 35.700 übertragen, hierbei entstand ein Buchverlust in Höhe von TEUR 576 sowie ein Buchgewinn in Höhe von TEUR 79. Die Einlagen erhöhten den Beteiligungsansatz des verbundenen Unternehmens um den Betrag des Zeitwerts. Aufgrund des Wegfalls von Gründen für Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden wurden in der Berichtsperiode Zuschreibungen in Höhe von TEUR 9.132 vorgenommen.

## 2.2 FINANZANLAGEN

Zum Bilanzstichtag hält die alstria office REIT-AG folgende Beteiligungen:

	<b>Kapitalanteil</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Periodenergebnis</b>
		<b>31. Dezember 2014</b>	<b>2014</b>
	<b>%</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in TEUR</b>
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100	31	(-321,32 EUR)
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100	30	5
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100	21	(-188,00 EUR)
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100	22	(-252,19 EUR)
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100	22	-1
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100	22	2
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100	21	(-309,05 EUR)
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	23	(-137,14 EUR)
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100	22	-1
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	438	35
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	39.112	-1.997
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	76.217	3.107
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100	2.364	3.931
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	7.031	250
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	34.479	10.011
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-1.058	-1.241
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	5.161	203
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100	31.258	2.281
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	19.287	-491

Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	49	28.032	-1.293
Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Oststeinbek	49	841	597

Während des Berichtsjahres hat ein Unternehmen, an dem die alstria eine Beteiligung hält, der alstria Beträge in Höhe von insgesamt TEUR 1.470 ausgezahlt. Davon entfallen TEUR 314 auf Gewinnausschüttungen, die in den Beteiligungserträgen ausgewiesen werden. Ein Betrag von TEUR 1.156 stellt eine Kapitalherabsetzung dar, die den Beteiligungsansatz der Gesellschaft in gleicher Höhe mindert. Ferner wurde aufgrund einer Wertminderung ein Betrag in Höhe von TEUR 35 außerplanmäßig abgeschrieben, so dass zum 31. Dezember 2014 ein Beteiligungsansatz von TEUR 412 verbleibt. In eine weitere Beteiligung hat die Gesellschaft eine Bareinlage in Höhe von TEUR 2.205 geleistet. Der Beteiligungsansatz wurde um den gleichen Betrag erhöht.

Ferner hat alstria im Berichtsjahr eine Sacheinlage in ein verbundenes Unternehmen vorgenommen. Die Einlage erfolgte zum Zeitwert und erhöhte den Beteiligungsansatz um TEUR 35.700 (vgl. Abschnitt 0).

### 2.3 VORRÄTE

Es handelt sich in Höhe von TEUR 12.691 um umlagefähige Betriebskosten, die in 2013 geleistet wurden, und in Höhe von TEUR 9.864 um solche, die auf die Berichtsperiode entfielen. Die Abrechnungen für 2013 wurden noch nicht abgeschlossen. Die umlagefähigen Betriebskosten, die in 2013 geleistet wurden, bestehen daher zum Bilanzstichtag weiter fort.

### 2.4 FORDERUNGEN

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 6.320 auf einen Saldo von TEUR 20.617 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 292 (Vorjahr: 298) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen (TEUR 20.325, Vorjahr: TEUR 26.639) entfielen auf Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, belaufen sich auf TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 89). Es handelt sich wie im Vorjahr um Weiterbelastungen von Betriebskosten.

Die sonstigen Forderungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.395 (Vorjahr: TEUR 1.882). Sie enthalten unter anderem Sicherheitsleistungen an einen Treuhänder (TEUR 1.648; im Vorjahr: TEUR 1.648). Die Forderungen gegen den Treuhänder haben eine Restlaufzeit bis zum Jahr 2020 und sichern Mietgarantien mit gleicher Restlaufzeit. Darüber hinaus betrifft ein Betrag in Höhe von TEUR 350 Umsatzsteuerforderungen. Ein Betrag von weiteren TEUR 143 betrifft den Verkauf von Betriebsvorrichtungen, die mit der Veräußerung einer Immobilie einhergingen. Ferner enthält der Posten Forderungen gegen Mitarbeiter in Höhe von TEUR 119. Sie wurden im Vorjahr mit einem Betrag von TEUR 134 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen und wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit zum Bilanzstichtag in die sonstigen Forderungen umgegliedert.

## 2.5 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 45.245; im Vorjahr: TEUR 44.284) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 45.145), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Von diesen wurden in 2014 TEUR 550 (im Vorjahr: TEUR 311) im Zinsaufwand erfasst.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps. Ziel ist es, eine Absicherung gegen die aus der Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft resultierenden Zinsrisiken herzustellen. Die folgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG:

Produkt	Nennwert TEUR	Ausübungspreis pro Jahr	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert TEUR	Buchwert TEUR
Cap	50.250	3,0000	30.09.2019	49	49
Cap	56.000	3,0000	17.12.2018	30	1.242
Swap	380.870	2,9900	20.07.2015	-6.167	0
Forward- Cap <sup>1</sup>	380.870	0,0000	30.09.2020	5.874	42.152
Cap	10.900	3,0000	29.03.2024	141	460
Cap	48.591	3,0000	30.04.2021	147	840
Cap	340.000	0,2500	31.12.2017	402	402
<b>Gesamt</b>				<b>476</b>	<b>45.145</b>

<sup>1</sup> Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden.

Der Cap mit einem Nominalwert von TEUR 50.250 wird zum Bilanzstichtag keiner Bewertungseinheit zugeordnet. Im Berichtsjahr wurde der Nominalwert von TEUR 42.500 auf TEUR 50.250 erhöht. Die diesbezügliche Prämienzahlung erhöhte den Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 127. Es wurden Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 104 aufwandswirksam aufgelöst. Zum Bilanzstichtag wurde er in Höhe von TEUR 423 auf den Marktwert abgeschrieben.

Der Cap zu einem Nennwert von TEUR 56.000 bildet eine Bewertungseinheit mit der Zinsvereinbarung des zugrundeliegenden Darlehens. Der Cap deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 311 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Der Buchwert verminderte sich in gleicher Höhe und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.242.

In der Vorperiode wurde das dem Zinsswap mit einem Nennwert von ursprünglich TEUR 472.500 zugrunde liegende Darlehen durch ein neues Konsortialdarlehen ersetzt und der Nennwert auf TEUR 380.870 gesenkt. Im Rahmen dieser Transaktion entfiel die Bewertungseinheit mit der Zinsvereinbarung des zugrundeliegenden Darlehens. Der negative Marktwert des Zinsswaps vom

Vorjahr von TEUR -15.740, hat sich bis zum Bilanzstichtag um TEUR 9.573 auf TEUR -6.167 vermindert. Die Drohverlustrückstellung, die in der Vorperiode gebildet worden ist, wurde in gleicher Höhe zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst.

Zur Absicherung des Konsortialdarlehens wurde ein Forward-Cap mit einem Nennwert von TEUR 380.870 abgeschlossen, der zum 20. Juli 2015 effektiv wird. Der Cap mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2020 wird den Zinsswap mit gleichem Nennwert ablösen. Der Cap deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Die Prämie betrug TEUR 42.152 und ist in gleicher Höhe im Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert. Der Betrag wird ab dem Zeitpunkt der Effektivität am 20. Juli 2015 über die Laufzeit des Caps ratierlich aufgelöst.

Im Berichtsjahr wurde ein Cap zu einem Nennwert von TEUR 10.900 abgeschlossen. Der Cap mit einer Laufzeit bis zum 29. März 2024 deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Die Prämie von TEUR 497 wurde in den Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und über das Jahr in Höhe von TEUR 37 zu Lasten des Zinsaufwands aufgelöst.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 48.591 hat eine Laufzeit bis zum 30. April 2021. Er deckt ebenfalls 100% des besicherten Grundgeschäfts. Seine Prämie von TEUR 938 wurde in den Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert. Es ergaben sich in der Berichtsperiode Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 98 durch seine ratierliche Auflösung.

Des Weiteren wurde im Dezember des Berichtsjahres ein Cap mit einem Nennwert von TEUR 340.000 und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossen. Die Prämie von TEUR 963 wurde zum Bilanzstichtag um TEUR 561 auf den Marktwert abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte zu Lasten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Schließlich enthalten die Rechnungsabgrenzungsposten sonstige Kosten in Höhe von TEUR 100.

## **2.6 EIGENKAPITAL**

### **2.6.1 Gezeichnetes Kapital**

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital TEUR 78.933. Die Wandlung von Wandelgenussscheinen führte zu der Ausgabe von 85.000 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 79.018.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 79.018.487 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00.

### **2.6.2 Genehmigtes Kapital**

Im Mai 2013 wurde von der Hauptversammlung eine Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals bis zu einem Betrag von insgesamt TEUR 39.467 beschlossen. Das resultierende Genehmigte Kapital 2013 in Höhe von TEUR 39.467 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung 14. Mai 2014 in das genehmigte Kapital 2014 überführt. Die Ermächtigung ist befristet bis zum 13. Mai 2016.

### 2.6.3 Bedingtes Kapital

Zum 31. Dezember 2013 betrug das bedingte Kapital TEUR 39.353. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital 2013 (TEUR 38.000), das Bedingte Kapital II (TEUR 516), das Bedingte Kapital III (TEUR 337) sowie das Bedingte Kapital III 2012 (TEUR 500). Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital II vollständig verbraucht. Vom Bedingten Kapital III 2012 wurden TEUR 85 durch die Ausübung von Wandelgenussrechten verbraucht. Zum 31. Dezember 2014 beträgt das bedingte Kapital somit insgesamt TEUR 38.752.

### 2.6.4 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält Einlagen der Gesellschafter, abzüglich der Entnahmen, sowie Zuführungen im Zusammenhang mit der Platzierung neuer Anteile, der Begebung der Wandelanleihe sowie Wandelgenussrechte.

Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag TEUR 40.587 gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen, ferner wurden gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB mit TEUR 85 der aus Wandlungsrechten erzielte Betrag zugeführt.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013
Stand zum 1. Januar	550.979	605.673
Zuführung aus Wandlungsrechten	85	516
Entnahme	-40.587	-55.210
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>510.477</b>	<b>550.979</b>

### 2.7 RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 15.970; im Vorjahr: TEUR 26.189) wurden für drohende Verluste aus Zinssicherungsgeschäften (TEUR 6.167) ausstehende Rechnungen (TEUR 3.935), Mietgarantien (TEUR 2.162), eigenkapitalorientierte Vergütungen (TEUR 1.490), Boni (TEUR 1.238), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 305), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 271), Prozessrisiken (TEUR 202) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 200) gebildet.



## 2.8 VERBINDLICHKEITEN

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

	31. Dezember 2014			Gesamt
	bis zu 1 Jahr	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
1. Beteiligungskapital	97	167	0	264
2. Wandelanleihe	0	79.400	0	79.400
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	1.136	88.115	522.269	611.520
4. Erhaltene Anzahlungen	22.876	0	0	22.876
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.395	0	0	2.395
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.250	0	0	70.250
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.378	1.750	0	3.128
- (davon aus Steuern)	(80)	0	0	(80)
<b>Summe</b>	<b>99.882</b>	<b>167.682</b>	<b>522.269</b>	<b>789.833</b>

	31. Dezember 2013			Gesamt
	bis zu 1 Jahr	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	
1. Beteiligungskapital	85	184	0	269
2. Wandelanleihe	0	79.400	0	79.400
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	323	86.723	538.963	626.009
4. Erhaltene Anzahlungen	21.927	0	0	21.927
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.963	0	0	1.963
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.872	0	0	37.872
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.247	0	0	2.247
- (davon aus Steuern)	(446)	0	0	(446)
<b>Summe</b>	<b>64.417</b>	<b>166.307</b>	<b>538.963</b>	<b>769.687</b>

## 2.9 WANDELANLEIHE

Die Wandelanleihe bleibt unverändert mit ihrem Emissionserlös in Höhe von TEUR 79.400 passiviert (vgl. Abschnitt 0) und ist in voller Höhe konvertibel.

## **2.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN**

Ein Betrag in Höhe von TEUR 501.070 der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrifft ein Konsortialdarlehen mit einem Kreditrahmen von EUR 544 Mio. und einer Laufzeit bis zum 30. September 2020. Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 9.335. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 23 abgegrenzt.

Ein weiteres Darlehen valuiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.223. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 1.031, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 246 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valuiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2014 mit einem Betrag von TEUR 39.500. Es entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.134, von denen TEUR 489 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Schließlich valuiert ein Darlehen zum Bilanzstichtag mit einem Betrag von TEUR 22.939. Davon entfallen TEUR 348 auf einen kurzfristigen Anteil. Die alstria hat das Darlehen im Berichtsjahr von einem verbundenen Unternehmen mit einer Valuta in Höhe von TEUR 23.200 übernommen und in Höhe von TEUR 261 getilgt. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 47.

Neben den abgegrenzten Zinsen auf Darlehen enthält der kurzfristige Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 31 Zinsabgrenzungen aus den derivativen Finanzinstrumenten.

Die Darlehen sind im Wesentlichen durch Grundbesitz der alstria office REIT-AG besichert. Des Weiteren räumte die alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur Absicherung der Darlehen in Höhe von TEUR 611.520 die Abtretung von Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechten an Bankkonten ein.

## **2.11 ERHALTENE ANZAHLUNGEN**

Als erhaltene Anzahlungen werden die von den Mietern erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen gezeigt.

## **2.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich wie im Vorjahr ausschließlich aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung.

## **2.13 SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Verbindlichkeiten aus Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalten (TEUR 1.750) sowie Sicherheitseinlagen von Mietern (TEUR 838). Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 881 auf TEUR 3.128. Der Anstieg resultiert in Höhe von TEUR 859 aus einer Zunahme von Verbindlichkeiten aus Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalten im Zusammenhang mit Modernisierungsprojekten.

## **2.14 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligos beliefen sich auf TEUR 9.513 (2013: TEUR 12.796).

Zum 31. Dezember 2014 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 146. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 94 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 52 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre.

Die alstria hat eine Patronatserklärung als Sicherheit für ein Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises eines Objekts zwischen der Bank und der alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG abgegeben. Das zugrundeliegende Darlehen valutierte zum Bilanzstichtag mit einem Betrag von TEUR 2.617.

Zu einem Darlehensvertrag zur Finanzierung des Erwerbs von vier Objekten zwischen der Bank und der alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & CO KG sowie der alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG hat die alstria eine Garantieerklärung in Höhe der Darlehenssumme abgegeben. Das Darlehen valuiert zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 60.169.

Zudem hat die alstria eine Bürgschaft für die Verpflichtungen der alstria office Insterburger Straße GmbH & Co KG gegenüber der GE Capital Factoring GmbH aus einer Vergleichsvereinbarung in Höhe von TEUR 148 übernommen.

Ferner hat die alstria für ein Darlehen der alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 8.777 übernommen.

Die zugrundeliegenden Verpflichtungen können von den Unternehmen in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

## **3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

### **3.1 UMSATZERLÖSE**

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 82.425 setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskosten, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen.

### **3.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Auflösung von Rückstellungen	10.509	892
Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen	9.132	5.482
Abstandszahlungen	3.710	1.079
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	1.236	777

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	1.133	10.802
Wandelgenussrechte Sachbezug	647	13
Erträge aus Kapitalüberlassung	491	0
Umsatzsteuer Erstattungen	265	0
Erträge aus Versicherungsleistungen	84	176
Weiterbelastete Kosten Kapitalerhöhung Captiva	0	571
Grundsteuer Erstattung	0	395
Sonstiges	389	588
<b>Summe</b>	<b>27.596</b>	<b>20.775</b>

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren in Höhe von TEUR 9.573 aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen für derivative Finanzinstrumente (siehe oben Abschnitt 0). Weitere TEUR 862 betreffen die Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien aufgrund einer Veränderung der Risikobewertung (TEUR 495) sowie die Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 367).

Die Erträge aus der Zuschreibung auf Sachanlagen ergeben sich aus dem Wegfall des Grundes für die Wertminderung von Grundstücken und Gebäuden.

Die Erträge aus Abstandszahlungen betreffen Kompensationszahlungen von Mietern für unterlassene Rückbauten und Renovierungen. Des Weiteren handelt es sich um von Mietern erhaltene Vergütungen, die in Einzelfällen für Umbaumaßnahmen an dem vermieteten Objekt weiterbelastet werden.

Die Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten betreffen Mietnebenkosten für Grundstücke, die zunächst von der alstria office REIT-AG geleistet wurden und an die Gesellschaften, für die alstria diese Kosten ausgelegt hat, weiterbelastet wurden.

Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien betreffen den Verkauf von zwei Objekten sowie die Einlage eines Objektes in ein verbundenes Unternehmen (siehe Abschnitt 0).

Die Erträge aus Kapitalüberlassung betreffen Vergütungen für die Ausstattung eines Gemeinschaftsunternehmens mit zusätzlichem Eigenkapital.

Die Erträge aus Versicherungsleistungen betreffen Regulierungen von Schadensfällen.

### 3.3 MATERIALAUFWAND

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

<b>(in TEUR)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Betriebskosten	9.554	9.530
Grundsteuern	3.283	3.527
Instandhaltung	1.842	1.584
Weiterbelastete Kosten	488	367
Versicherungen	428	445
Reparaturen	57	105

Übrige	112	7
<b>Summe</b>	<b>15.764</b>	<b>15.565</b>

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 3.378 (im Vorjahr: TEUR 3.654).

### 3.4 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 7.793. Der Anstieg um TEUR 667 gegenüber dem Vorjahr basiert überwiegend auf um TEUR 647 gestiegenen Aufwendungen aus dem steuer- und abgabenpflichtigen Anteil auf dem den Mitarbeitern gewährten geldwerten Vorteil des Wandlungs- und Genussrechtsprogramms. Der auf den geldwerten Vorteil entfallende Steuer- und Abgabenbetrag wird jedoch durch die begünstigten Mitarbeiter getragen. Diese Kompensation wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen in gleicher Höhe ausgewiesen und ist damit für die Gesellschaft ergebnisneutral.

### 3.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Grundstücksbetriebskosten	9.556	8.925
Rechts- und Beratungskosten	2.079	1.304
Abschreibung von derivativen Finanzinstrumenten	984	0
Verluste aus der Veräußerung von Sachanlagen	590	701
IT-Kosten	518	554
Prüfungskosten	335	335
Konferenzen und Marketingaufwand	330	291
Allgemeine Verwaltungskosten	326	355
Reisekosten	319	397
Aufsichtsratsvergütung	305	305
Telekommunikation und Portokosten	251	277
Fahrzeugkosten	154	144
Wertberichtigungen auf Forderungen	111	32
Versicherungen	99	40
Mieten und Mietnebenkosten	94	93
Zuführung zu Drohverlustrückstellungen	0	15.740
Kosten für die vorzeitige Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	0	4.234

Sonstiges	1.600	1.661
<b>Summe</b>	<b>17.651</b>	<b>35.388</b>

Die Grundstücksbetriebskosten stiegen um TEUR 631. Dies resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Maklercourtage im Rahmen der Neuvermietungen von Objekten im Berichtszeitraum.

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten von TEUR 775 resultiert in Höhe von TEUR 303 aus Aufwendungen für ein außerordentliches Strategieprojekt im Rahmen der Konzernentwicklung sowie in Höhe von TEUR 202 aus Zuführungen für Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten.

Die Abschreibungen von derivativen Finanzinstrumenten betreffen die Abwertung zweier Zinssicherungsgeschäfte aufgrund gesunkener Marktwerte (vgl. Abschnitt 0).

Die Verluste aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 590 resultieren in Höhe von TEUR 577 aus der Einlage eines Objekts in ein verbundenes Unternehmen.

### **3.6 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN**

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten Erträge aus der Gewinnausschüttung von einem Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 314 (vgl. Abschnitt 0).

### **3.7 ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS**

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 961 (im Vorjahr: TEUR 963) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

### **3.8 SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE**

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 110 ergeben sich aus Zinsen auf Bankguthaben.

### **3.9 ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN**

Im Rahmen einer Wertminderung wurde der Buchwert einer Beteiligung in Höhe von TEUR 35 abgeschrieben (vgl. Abschnitt 0).

### **3.10 ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN**

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 25.478, davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 11.547 auf Darlehenszinsen, TEUR 10.720 auf Zinsen im Zusammenhang mit Finanzderivaten, TEUR 2.184 Zinsen auf die Wandelanleihe sowie TEUR 550 auf die ratierliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 0). Der Rückgang der Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 7.321 beruht im Wesentlichen auf den hohen Zinsaufwendungen des Vorjahres, die vor allem auf Aufwendungen im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen zurückzuführen waren.

### 3.11 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Aufgrund der REIT-Steuerbefreiung ergab sich kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer 2014.

## 4. SONSTIGE ANGABEN

### 4.1 VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

#### 4.1.1 Vorstand

Den Mitgliedern des Vorstands wurden folgende Gesamtbezüge im Sinne des § 285 Nr. 9a HGB gewährt:

in TEUR	2014	2013
Kurzfristig fällige Leistungen	1.281	1.287
Anteilsbasierte Vergütungen	905	905
<b>Summe</b>	<b>2.186</b>	<b>2.192</b>

Zum Stichtag bestehen Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (Vorjahr: TEUR 378).

#### 4.1.2 Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2014 auf TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 305).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 285 Nr. 9a HGB finden sich im Vergütungsbericht, der als Anlage zum Lagebericht abgedruckt ist.

### 4.2 HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN

Am 14. Mai 2014 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2014 belaufen sich auf TEUR 260. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 75.

### 4.3 AKTIEN

Das Grundkapital ist eingeteilt in 79.018.487 nennwertlose Stückaktien.

### 4.4 AUFSICHTSRAT

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit Abschluss der Hauptversammlung im Jahr 2016.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2014 wie folgt zusammen:

<b>Alexander Stuhlmann Vorsitzender</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Unternehmensberater, Geschäftsführer der Alexander Stuhlmann GmbH</b>
	Capital Stage AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Euro-Aviation Versicherungs AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Frank Beteiligungsgesellschaft mbH	Vorsitzender des Beirats
seit 1. Januar 2015	GEV AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	HASPA Finanzholding	Mitglied des Kuratoriums
	HCI Capital AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
bis 31. August 2014	LBS Bausparkasse Schleswig- Holstein-Hamburg AG	Mitglied des Aufsichtsrats
bis 30. Juni 2014	Ludwig Görtz GmbH Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG	Mitglied des Verwaltungsrats Vorsitzender des Beirats
bis 31. Dezember 2014	Studio Hamburg Berlin Brandenburg GmbH	Mitglied des Beirats
<b>Dr. Johannes Conradi Stellv. Vorsitzender</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</b>
	Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	Global Head of Real Estate Member of the German Management Group



	EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute	Mitglied des Kuratoriums
	Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG	Mitglied des Aufsichtsrats
<b>Benoît Héroult</b>	<b>Uzès, Frankreich</b>	<b>Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l</b>
seit 16. September 2014	Belvédère SA	Chairman of the Board
seit 23. Juli 2014	SIIC de Paris	Chairman of the audit committee Board of directors / senior advisor for France
seit 1. September 2014	Westbrock Partners	
<b>Roger Lee</b>	<b>London, Großbritannien</b>	<b>Real Estate Investment Manager und Director, Captiva Capital Management SAS</b>
	Caposition SARL	Director
	Captiva Capital Management Ltd	Director
bis 23. Juni 2014	Captiva Capital Management GmbH	Director
	Captiva International Partners LLP	Partner
<b>Richard Mully</b>	<b>Cobham (Surrey), Großbritannien</b>	<b>Director, Starr Street Limited</b>
	Aberdeen Asset Management PLC	Director
	Hansteen Holdings PLC	Director
	ISG plc	Director
	St Modwen Properties PLC	Director
<b>Marianne Voigt</b>	<b>Berlin, Deutschland</b>	<b>Geschäftsführerin, bettermarks GmbH</b>

#### 4.5 VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2014 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine                      Chief Executive Officer (Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne

Chief Financial Officer (Finanzvorstand)

Der Vergütungsbericht (vgl. Anlage zum Lagebericht) enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird, sowie Angaben über die Höhe der Bezüge.

#### 4.6 MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 62 Mitarbeiter (2013: im Durchschnitt 61 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als vierter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2014 beschäftigte alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 63 Mitarbeiter (31. Dezember 2013: 63 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2014	31. Dezember 2014
Immobilienverwaltung und -entwicklung	32	33
Finanzen und Recht	23	22
Übrige Aufgaben	7	8
<b>Gesamt</b>	<b>62</b>	<b>63</b>

#### 4.7 MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusssrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusssrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenusssrechtsprogramm wurde im Jahr 2013 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des aktuellen, in 2012 verabschiedeten Programms können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden.

Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar.

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer bevorrechtigten Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaft. Der Ertragsanteil entspricht der Dividende je Aktie für ein Geschäftsjahr der Gesellschaft. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird der Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 96.800 Zertifikate, die am 7. Juni 2013 gewährt wurden und 107.250 Zertifikate, die am 22. Mai 2014 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2014 erfüllt.

Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

Die beizulegenden Zeitwerte der inhärenten Optionen zur Wandlung wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

#### **4.8 KONZERNVERHÄLTNISSE**

Die alstria office REIT-AG erstellt einen Konzernabschluss, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

#### **4.9 HINWEIS GEMÄß § 160 ABS. 1 NR. 8 AKTG**

Die Mehrheit der Aktien der alstria office REIT-AG befindet sich im Streubesitz. Keine natürliche oder juristische Person hat einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft. Die alstria office REIT-AG ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns.

### **5. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ)**

#### **5.1 AD-HOC-MITTEILUNGEN**

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Sachverhalte oder Ereignisse, die von der Gesellschaft gemäß § 15 Abs. 1 WpHG zu veröffentlichen waren.

#### **5.2 MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN**

In der Berichtsperiode erfolgten keine Transaktionen, die der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15a Abs. 1 WpHG zu melden waren.

#### **5.3 STIMMRECHTSMITTEILUNG**

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2014 bestanden und uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind.

Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1a WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
1	CNP Assurances, Paris, Frankreich	5,14	5	07.12.2012	Nein	-
2	APG Algemene Pensioen Groep N.V., Amsterdam, Niederlande	0,00	3	03.01.2014	Nein	-
3	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A., Brüssel, Belgien	3,001	3	03.01.2014	Nein	-
4	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	3,001	3	03.01.2014	Ja <sup>1,3</sup>	BNP Investment Partners Belgium S.A.
5	APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Nein	-
6	Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Ja <sup>3</sup>	-
7	APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Ja <sup>3</sup>	-
8	BlackRock, Inc., New York, NY, USA	4,53	3	25.09.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
9	BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, USA	4,26	3	25.09.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
10	BlackRock Financial Management, Inc., New York, USA	4,25	3	25.09.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
11	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,08	5	08.10.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A.
12	Ministerium für Finanzen des Staates Norwegen, Oslo, Norwegen	2,97	3	21.10.2014	Ja <sup>3</sup>	Norges Bank
13	Norges Bank (Zentralbank von Norwegen), Oslo, Norwegen	2,97	3	21.10.2014	Nein	-
14	Cohen & Steers, Inc., New York, USA	2,88	3	04.11.2014	Ja <sup>1,2</sup>	-
15	JPMorgan Asset Management Limited, London, Großbritannien	3,19	3	06.11.2014	Ja <sup>1,4</sup>	-
16	JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, USA	3,19	3	06.11.2014	Ja <sup>1,4</sup>	-
17	J.P. Morgan Investment Management Inc., New York, USA	3,19	3	06.11.2014	Ja <sup>1,4</sup>	-
18	BlackRock Advisors Holdings, Inc., New	2,81	3	18.12.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimm- rechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
	York, NY, USA					
19	BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,81	3	18.12.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
20	BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	2,81	3	18.12.2014	Ja <sup>1,2,3</sup>	-
21	BlackRock Group Limited, London, Großbritannien	2,72	3	18.12.2014	Ja <sup>1,2</sup>	-
22	BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	3,02	3	06.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
23	BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	3,02	3	06.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
24	BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	3,02	3	06.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
25	BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2</sup>	
26	BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
27	BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	2,95	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
28	BlackRock Group Limited, London, Großbritannien	2,88	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2,3</sup>	
29	BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja <sup>1,2</sup>	

<sup>1)</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.

<sup>2)</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.

<sup>3)</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG.

<sup>4)</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 2 WpHG.

## **6.       ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG**

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG bzgl. der Empfehlungen des deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und ist auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB.

Hamburg, 13. Februar 2015

**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

## Entwicklung des Anlagevermögens 2014

	1.1.2014 EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2014 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.811.422,60	70.455,78	1.235,04	0,00	1.880.643,34
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.318.949.852,62	42.869.099,86	46.091.976,68	1.919.858,85	1.317.646.834,65
2. Technische Anlagen	2.838.825,62	120.125,48	474.661,74	0,00	2.484.289,36
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	910.499,01	44.502,07	0,00	0,00	955.001,08
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.553.345,64	19.949.940,51	0,00	-1.919.858,85	22.583.427,30
	1.327.252.522,89	62.983.667,92	46.566.638,42	0,00	1.343.669.552,39
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	151.338.402,66	35.690.559,25	0,00	0,00	187.028.961,91
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	18.472.818,90	0,00	728.000,00	0,00	17.744.818,90
3. Beteiligungen	21.529.888,98	1.049.376,91	0,00	0,00	22.579.265,89
	191.341.110,54	36.739.936,16	728.000,00	0,00	227.353.046,70
	1.520.405.056,03	99.794.059,86	47.295.873,46	0,00	1.572.903.242,43

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	1.1.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.339.447,82	198.900,76	80,44	0,00	1.538.268,14	342.375,20	471.974,78
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	216.594.204,20	40.801.907,79	6.215.580,89	9.132.200,95	242.048.330,15	1.075.598.504,50	1.102.355.648,42
2. Technische Anlagen	1.902.544,96	196.307,37	363.439,32	0,00	1.735.413,01	748.876,35	936.280,66
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	412.299,94	108.186,16	0,00	0,00	520.486,10	434.514,98	498.199,07
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.583.427,30	4.553.345,64
	218.909.049,10	41.106.401,32	6.579.020,21	9.132.200,95	244.304.229,26	1.099.365.323,13	1.108.343.473,79
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	500,00	0,00	0,00	500,00	0,00	187.028.961,91	151.337.902,66
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.744.818,90	18.472.818,90
3. Beteiligungen	7.935.736,17	35.008,44	0,00	0,00	7.970.744,61	14.608.521,28	13.594.152,81
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	7.936.236,17	35.008,44	0,00	500,00	7.970.744,61	219.382.302,09	183.404.874,37
	228.184.733,09	41.340.310,52	6.579.100,65	9.132.700,95	253.813.242,01	1.319.090.000,42	1.292.220.322,94



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der alstria office REIT – AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 13. Februar 2015

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)  
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Blumhagen)  
Wirtschaftsprüferin

**(Aus drucktechnischen Gründen frei gelassen.)**

---

[Übersetzung aus dem Englischen]\*

# Wertgutachten

ALSTRIA OFFICE REIT AG

ZUM 30. JUNI 2015

ERSTELLT VON  
COLLIERS INTERNATIONAL  
VALUATION UK LLP

\* Soweit die englische Originalversion offensichtliche Tippfehler aufwies wurden diese im Rahmen der Übersetzung ggfs. berichtigt.

# INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	3
STATUS DES WERTGUTACHTERS UND INTERESSENKONFLIKTE	4
EINHALTUNG DER BEWERTUNGSSTANDARDS DER RICS	4
INFORMATIONSQUELLEN	4
BESICHTIGUNGEN	5
PORTFOLIO UND LAGE	5
FLÄCHEN	8
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
MIETVERHÄLTNISSE	9
MIETERLISTEN (RENT-ROLLS)	11
GEBÄUDEZUSTAND	11
UMWELTANGELEGENHEITEN	14
PLANUNGSRECHT	15
MARKTANSATZ	17
NICHT UMLAGEFÄHIGE BETRIEBSKOSTEN	18
ERWERBSNEBENKOSTEN	18
MARKTMIETE	19
INDEXMIETE DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG	19
MARKTWERT	20
OFFENLEGUNGEN	20
HAFTUNG UND VERÖFFENTLICHUNG	21
ANHANG I: ALLGEMEINE ANNAHMEN UND DEFINITIONEN	22
ANHANG II: AUFTRAGSSCHREIBEN	30
ANHANG III: AUFSTELLUNG DER MARKTWERTE	31
ANHANG IV: AUFSTELLUNG DER MIETWERTE	36

30. Juni 2015

An den Vorstand  
alstria office REIT-AG  
Bäckerbreitergang 75  
20355 Hamburg  
Deutschland

z. Hd. Herrn Olivier Elamine

Sehr geehrte Damen und Herren,

**PORTFOLIO DER ALSTRIA OFFICE REIT-AG (DIE "GESELLSCHAFT")**

**EIN PORTFOLIO AUS 75 OBJEKTEN (DAS "PORTFOLIO")**

**BEWERTUNG ZUM 30. JUNI 2015**

## **EINLEITUNG**

Nach Maßgabe des als Anhang II beigefügten Auftragschreibens vom 30. Mai 2015 haben wir die in Anhang III aufgeführten, im Eigentum der Gesellschaft stehenden Objekte begutachtet, um den Marktwert des Portfolios zum Stand 30. Juni 2015 zu ermitteln. Die Bewertung dient folgenden Zwecken:

- Aufnahme des Wertgutachtens in den nach Maßgabe der für ein öffentliches Angebot und eine Börsennotierung der Aktien der Gesellschaft am Geregelten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (das "Angebot") geltenden Regeln und Bestimmungen erstellten "Prospekt". Nach der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der von der Europäischen Wertpapieraufsichtsbehörde (ESMA) aktualisierten Fassung der CESR-Empfehlungen (ESMA/2013/319) ist in Übereinstimmung mit Artikel 23 Verordnung (EU) Nr. 809/2004 (die "Verordnung") die Aufnahme eines Gutachtens eines unabhängigen Sachverständigen über den Wert der von alstria gehaltenen Immobilien vorgeschrieben.
- Erstellung der Abschlüsse von alstria nach den International Financial Reporting Standards (IFRS).

Dieser Bericht sollte zusammen mit den einzelnen Immobilienberichten gelesen werden, die wir zum Zeitpunkt des Erwerbs der jeweiligen Immobilie erstellt haben.

Gerne legen wir Ihnen unser diesbezügliches Wertgutachten vor.

***Anmerkung der alstria office REIT-AG: Die im vorletzten Absatz der Seite referenzierten einzelnen Immobilienberichte sind nicht Bestandteil des Prospekts.***

## STATUS DES WERTGUTACHTERS UND INTERESSENKONFLIKTE

Die Bewertung der Objekte wurde von Immobiliensachverständigen mit geeigneter Qualifikation durchgeführt, die die Eignungsanforderungen gemäß PS 2.3 der Fachlichen Standards für Bewertungen (*RICS Valuation – Professional Standards*) (unter Einschluss der internationalen Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*)), Stand Januar 2014 (das "Red Book") der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") erfüllen und nach Maßgabe der Akkreditierungsregeln für Wertgutachter (*Valuer Registration Scheme*; "VRS") zugelassene Wertgutachter sind.

Wir bestätigen, dass Colliers International die Anforderungen nach PS 2.4 hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität erfüllt und dass in Bezug auf unsere Tätigkeit für die Gesellschaft in dieser Angelegenheit keine Interessenkonflikte vorliegen. Wir bestätigen, dass wir die Bewertung als unabhängiger Wertgutachter mit der für die Zwecke dieser Bewertung geeigneten Qualifikation vorgenommen haben.

## EINHALTUNG DER BEWERTUNGSSTANDARDS DER RICS

Wir bestätigen, dass die Bewertung in Übereinstimmung mit den einschlägigen Abschnitten der in dem von der RICS erstellten Red Book enthaltenen Bewertungsstandards (*Valuation Standards*; "VS") vorgenommen wurde.

Der *International Valuation Standards Council* ("IVSC") veröffentlicht die internationalen Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*; "IVS") und überprüft sie in regelmäßigen Abständen; dieses Regelwerk beinhaltet international anerkannte übergeordnete Bewertungsgrundsätze und Definitionen. Diese Bewertungsgrundsätze und Definitionen wurden von der RICS übernommen und ergänzt und werden periodisch in deren Red Book veröffentlicht. Die RICS ist daher der Auffassung, dass eine nach Maßgabe des Red Book vorgenommene Bewertung auch die Anforderungen der IVS erfüllt.

Unsere Allgemeinen Annahmen und Definitionen sind Anhang I zu diesem Bericht zu entnehmen.

## INFORMATIONSQUELLEN

Wir haben uns auf die uns zur Verfügung gestellten Informationen gestützt, die zusammen mit den Quellen in den jeweiligen Abschnitten dieses Berichts angegeben sind.

Soweit nicht etwas anderes angegeben ist, sind wir davon ausgegangen, dass die uns zur Verfügung gestellten Informationen richtig sind und dass uns sämtliche Informationen zur Verfügung gestellt wurden, die sich in wesentlicher Weise auf den Wert der betreffenden Immobilie auswirken.

Ferner sind wir davon ausgegangen, dass sämtliche Informationen erforderlichenfalls verifiziert werden können. Sollten sich uns zur Verfügung gestellte Informationen als unrichtig oder unvollständig erweisen, könnte dies zu einer Wertänderung führen.

## BESICHTIGUNGEN

Alle Objekte werden zum Zeitpunkt des Erwerbs vollständig besichtigt und danach auf kontinuierlicher Basis entsprechend den Erfordernissen der zum Jahresende durchzuführenden Bewertungen. Ungefähr ein Drittel des Portfolios wird jährlich besichtigt.

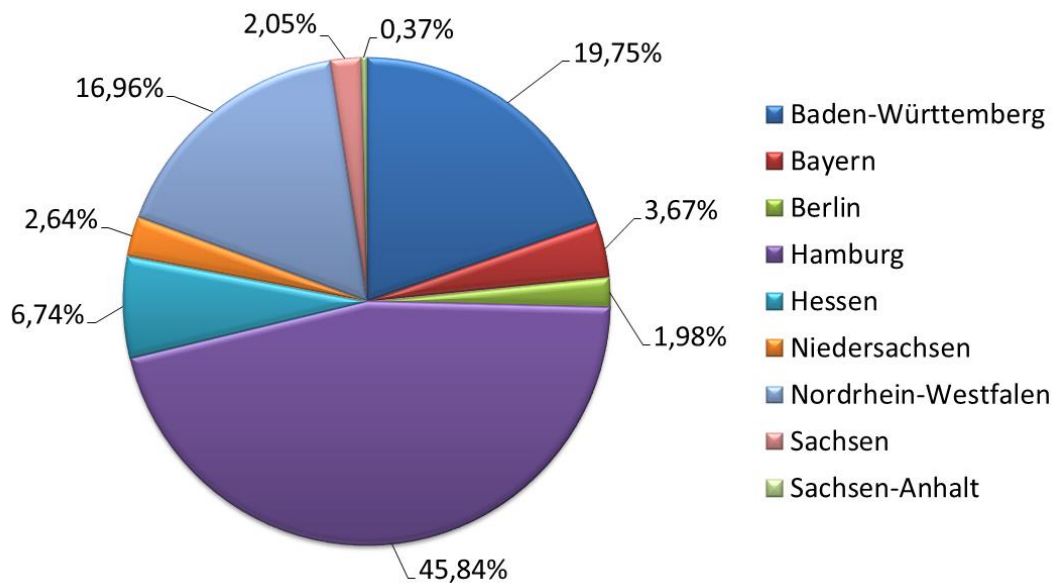
Im Rahmen der vorliegenden Bewertung haben wir keine Besichtigungen vorgenommen. Die Gesellschaft hat uns gegenüber bestätigt, dass sich seit unseren letzten Besichtigungen keine wesentlichen Änderungen der äußeren Merkmale der Immobilien und der sie umgebenden Gebiete ergeben haben, die sich auf ihren Wert auswirken könnten. Unsere Bewertung beruht daher auf der Annahme, dass dies zutrifft.

Wir bestätigen, dass unsere Bewertung die Anforderungen von IAS 40 – „*Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien*“ erfüllt. Wird für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien die Methode des beizulegenden Zeitwerts (*Fair-Value-Methode*) gewählt, so sind nach Auffassung des IVSC die Anforderungen für diese Methode erfüllt, wenn der Wertgutachter den Marktwert ansetzt.

## PORTFOLIO UND LAGE

Das Portfolio umfasst 75 als Finanzinvestition gehaltene Objekte, bei welchen es sich überwiegend um in Deutschland gelegene Bürogebäude handelt. Die regionale Verteilung nach Marktwert der Objekte in dem Portfolio innerhalb Deutschlands ist nachstehend dargestellt. Die Grafik zeigt, dass die als Finanzinvestition gehaltenen Objekte schwerpunktmäßig in Hamburg gelegen sind; weitere Standorte sind Berlin, Detmold, Ditzingen, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, München, Neu-Isenburg, Neuss, Stuttgart, Wiesbaden und Wuppertal.

alstria office REIT-AG: Marktwert nach Bundesländern

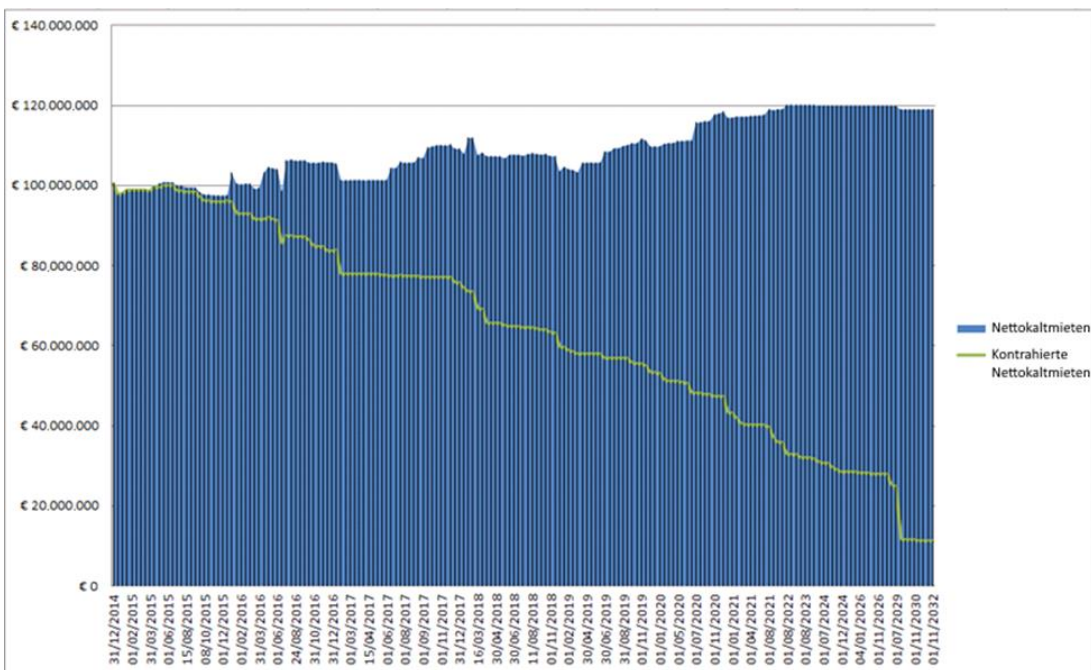
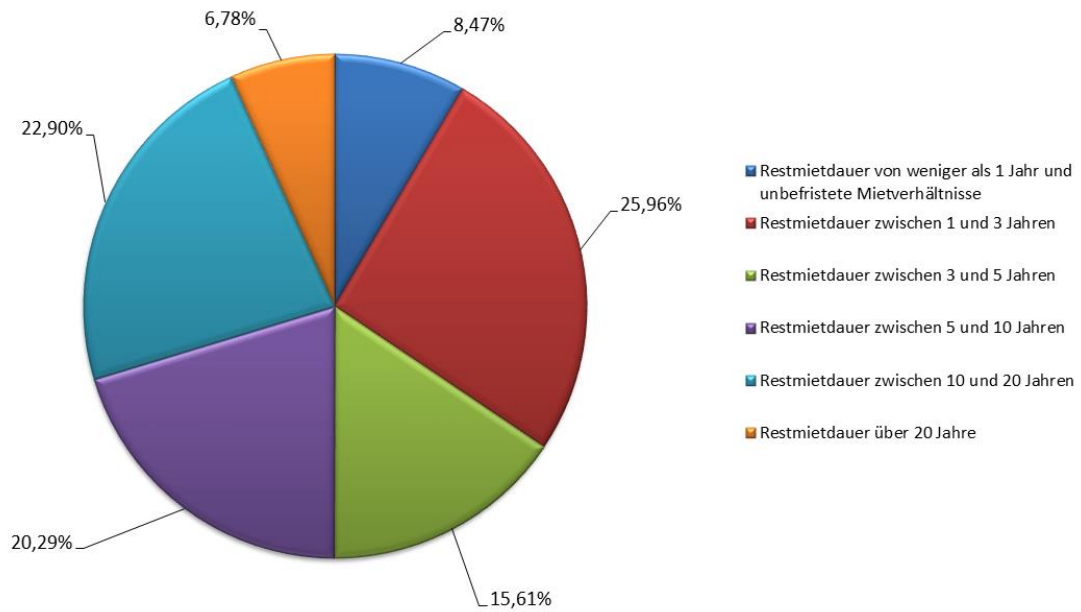


alstria office REIT-AG – Juni 2015: Nettokaltmieteinnahmen nach Restmietdauer

Eine Analyse der Restmietdauer zeigt, dass die Einnahmen zum überwiegenden Teil für die folgenden Zeiträume gesichert sind:

Restmietdauerprofil des Portfolios	Nettokaltmieteinnahmen (€)	Prozentsatz %
Restmietdauer von weniger als 1 Jahr und unbefristete Mietverhältnisse	8.627.532	8,47
Restmietdauer zwischen 1 und 3 Jahren	26.439.372	25,96
Restmietdauer zwischen 3 und 5 Jahren	15.894.576	15,61
Restmietdauer zwischen 5 und 10 Jahren	20.666.424	20,29
Restmietdauer zwischen 10 und 20 Jahren	23.322.504	22,90
Restmietdauer über 20 Jahre	6.904.284	6,78





In der Grafik ist zur Illustration der Ertragskraft über die Lebensdauer des Portfolios der Einnahmenfluss aus den derzeit bestehenden Mietverhältnissen bis November 2032 dargestellt, wobei die grüne Linie anzeigt, wie die Einnahmen abnehmen würden, wenn kein Mietverhältnis verlängert würde. Die positive Erkenntnis aus dieser Analyse besteht darin, dass die Abnahme weitgehend gleichmäßig verläuft und bis 2028 in den Einnahmen keine abrupten Rückgänge eintreten würden.

## FLÄCHEN

Entsprechend dem Auftragsschreiben haben wir keine Vermessung der Objekte durchgeführt und auf die Angaben zu Flächen und Parkplätzen in der jüngsten von der Gesellschaft bereitgestellten Mieterliste vertraut. Dennoch haben wir im Rahmen unserer Besichtigungen nach Möglichkeit versucht nachzuvollziehen, ob die Flächenangaben mit den besichtigten Räumlichkeiten übereinstimmen. Es sind uns diesbezüglich keine wesentlichen Abweichungen aufgefallen. Wir möchten jedoch hervorheben, dass wir für die Richtigkeit der Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

## EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Bei der Wertermittlung haben wir uns auf die folgenden uns vorgelegten Berichte gestützt.

Titel	Datum
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	12. Dezember 2005
Due-Diligence-Bericht – Entwurf ( <i>Draft Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse ( <i>Summary of Major Findings</i> )	27. September 2005
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Vorläufiger Bericht über die rechtliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal and tax Due Diligence Report</i> )	28. September 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	24. Oktober 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. Juli 2007
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	31. Oktober 2007
Vorläufiger Bericht über Kernthemen für die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence</i> )	14. November 2007

Titel	Datum
Liste besonders beachtenswerter Punkte aus der rechtlichen Due-Diligence-Prüfung ( <i>Red Flag List of Legal Due Diligence</i> )	14. Dezember 2007
Vorläufiger Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal Due Diligence Report</i> )	1. April 2008
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	8. Dezember 2010
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	25. Januar 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – dritter Entwurf ( <i>Legal Due Diligence Report – third draft</i> )	6. Juni 2011
Vorläufige Liste der Kernthemen ( <i>Preliminary Key Issues List</i> )	18. Juli 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	12. Februar 2012
Abschließende Liste der Kernthemen ( <i>Final Key Issues List</i> )	21. Mai 2013
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	24. Juni 2013
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. September 2014

Die genannten Berichte wurden von den Rechtsberatern der Gesellschaft, Alpers & Stenger, Hogan Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer und trüon Rechtsanwälte, erstellt. Für die Zwecke unserer Bewertung sind wir davon ausgegangen, dass über die in den genannten Berichten offengelegten Angelegenheiten hinaus im Hinblick auf das Eigentumsrecht an den Objekten keine unüblichen, belastenden oder einschränkenden Vereinbarungen bestehen, die sich mit einiger Wahrscheinlichkeit wertbeeinträchtigend auswirken könnten.

## MIETVERHÄLTNISSE

Wir haben uns auf die Angaben zu Mietverhältnissen in den folgenden, von den Rechtsberatern der Gesellschaft, Alpers & Stenger, Hogan Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer und trüon Rechtsanwälte, erstellten Berichte gestützt.

Titel	Datum
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	12. Dezember 2005
Due-Diligence-Bericht – Entwurf ( <i>Draft Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse ( <i>Summary of Major Findings</i> )	27. September 2005
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Vorläufiger Bericht über die rechtliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal and tax Due Diligence Report</i> )	28. September 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	24. Oktober 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. Juli 2007
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	31. Oktober 2007
Vorläufiger Bericht über Kernthemen für die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence</i> )	14. November 2007
Liste besonders beachtenswerter Punkte aus der rechtlichen Due-Diligence-Prüfung ( <i>Red Flag List of Legal Due Diligence</i> )	14. Dezember 2007
Vorläufiger Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal Due Diligence Report</i> )	1. April 2008
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	8. Dezember 2010
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	25. Januar 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – dritter Entwurf ( <i>Legal Due Diligence Report – third draft</i> )	6. Juni 2011

Titel	Datum
Vorläufige Liste der Kernthemen ( <i>Preliminary Key Issues List</i> )	18. Juli 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	12. Februar 2012
Abschließende Liste der Kernthemen ( <i>Final Key Issues List</i> )	21. Mai 2013
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	24. Juni 2013
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. September 2014

Soweit Mieterwechsel stattgefunden haben, haben wir uns ausschließlich auf die von der Gesellschaft bereitgestellten zusammenfassenden Angaben zu den entsprechenden Mietverhältnissen gestützt. Wir haben angenommen, dass sämtliche bereitgestellten Angaben über Mieter richtig, aktuell und vollständig sind.

## MIETERLISTEN (RENT-ROLLS)

Bei unserer Ermittlung des Marktwerts haben wir uns auf die uns vorgelegten Mieterlisten (*rent-rolls*) zum 30. Juni 2015 gestützt. Wir haben dabei angenommen, dass sämtliche bereitgestellten Angaben richtig, aktuell und vollständig sind.

Im Hinblick auf die beiden Objekte, in welchen die Gesellschaft eigene Büros unterhält, also Bäckerbreitergang 75, Hamburg, und Friedrichstraße 19, Düsseldorf, wurden wir gebeten, die Bewertung unter der Annahme vorzunehmen, dass die Gesellschaft die Räumlichkeiten im Rahmen eines auf fünf Jahre abgeschlossenen typischen gewerblichen Dach-und-Fach-Mietvertrags mit Laufzeitbeginn am Bewertungsstichtag nutzt und die volle Marktmiete zahlt.

## GEBÄUDEZUSTAND

Wir haben in Bezug auf die Objekte weder eine bauliche Bestandsaufnahme noch eine Prüfung der Abwasser- oder Versorgungsanlagen in den Gebäuden durchgeführt, da dies nicht Gegenstand unserer Beauftragung war. Soweit für einzelne Objekte Investitionsaufwendungen in wesentlicher Höhe erforderlich sind, wurden die entsprechenden Beträge anhand der nachstehend aufgeführten Berichte über technische Due-Diligence-Prüfungen ermittelt oder uns von der Gesellschaft mitgeteilt und von dem ausgewiesenen Brutto-Gebäudewert in Abzug gebracht. Insgesamt haben

wir bei unserer Bewertung Investitionsaufwendungen in Höhe von € 49.940.000 für festgestellte Arbeiten in Abzug gebracht.

Uns wurden die folgenden, von der URS Deutschland GmbH ("URS") für die Gesellschaft erstellten Berichte vorgelegt:

<b>Titel</b>	<b>Datum</b>
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	19. Dezember 2005
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment</i> )	25. August 2006
Zwischenbericht (in Stichpunkten) über Umweltangelegenheiten ( <i>Intermediate Environmental Bullet Point Report</i> )	9. Oktober 2006
Bauaufnahmebericht ( <i>Structural Property Survey</i> )	19. Oktober 2006
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	29. Dezember 2006
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung – Überarbeiteter abschließender Bericht ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment Revised Final Report</i> )	7. November 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment</i> )	13. November 2007
Berichte über die Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due- Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment Reports</i> )	21. Dezember 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessments</i> )	22. Dezember 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessments</i> )	31. August 2010

Daneben wurden uns die folgenden Berichte vorgelegt, die von der ARGOS Projektmanagement GmbH, Arcadis, Valteq bzw. Drees & Sommer für die Gesellschaft erstellt wurden.

Titel	Datum
Ergebnisse der technischen Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Assessment</i> )	1. April 2008
Bericht über die technische und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Draft Report</i> )	28. Juli 2011
Kurzprüfung – Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Quick Check – Technical Due Diligence Report</i> )	2. April 2011
Technische Due-Diligence-Prüfung – Bericht über die Kurzprüfung ( <i>Technical Due Diligence Quick Check Report</i> )	5. April 2011
Plan für die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Schedule</i> )	6. April 2011
Plan für die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Schedule</i> )	7. April 2011
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung (Prüfung besonders beachtenswerter Punkte) ( <i>Technical Due Diligence Report (Red-Flag-DD)</i> )	12., 13. und 14. Februar 2012
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung (Bericht über besonders beachtenswerte Punkte) ( <i>Technical Due Diligence Report (Red Flag Report)</i> )	24. April 2013
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	26. Juni 2013
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	28. Juli 2013
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	4. September 2014

## UMWELTANGELEGENHEITEN

Bei der Wertermittlung haben wir uns auf die folgenden uns vorgelegten Berichte gestützt, die von der URS Deutschland GmbH (URS) für die Gesellschaft erstellt wurden.

Titel	Datum
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	19. Dezember 2005
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment</i> )	25. August 2006
Zwischenbericht (in Stichpunkten) über Umweltangelegenheiten ( <i>Intermediate Environmental Bullet Point Report</i> )	9. Oktober 2006
Bauaufnahmebericht ( <i>Structural Property Survey</i> )	19. Oktober 2006
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Report</i> )	29. Dezember 2006
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung – Überarbeiteter abschließender Bericht ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment Revised Final Report</i> )	7. November 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment</i> )	13. November 2007
Berichte über die Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due- Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessment Reports</i> )	21. Dezember 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessments</i> )	22. Dezember 2007
Ergebnisse der technischen und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Assessments</i> )	31. August 2010



Daneben wurden uns die folgenden Berichte vorgelegt, die von der ARGOS Projektmanagement GmbH, Arcadis, DEKRA bzw. Drees & Sommer für die Gesellschaft erstellt wurden.

<b>Titel</b>	<b>Datum</b>
Ergebnisse der technischen Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Assessment</i> )	1. April 2008
Bericht über die technische und Umwelt-Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Technical and Environmental Due Diligence Draft Report</i> )	28. Juli 2011
Kurzprüfung – Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Quick Check – Technical Due Diligence Report</i> )	2. April 2011
Technische Due-Diligence-Prüfung – Bericht über die Kurzprüfung ( <i>Technical Due Diligence Quick Check Report</i> )	5. April 2011
Plan für die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Schedule</i> )	6. April 2011
Plan für die technische Due-Diligence-Prüfung ( <i>Technical Due Diligence Schedule</i> )	7. April 2011
Bericht über die technische Due-Diligence-Prüfung (Prüfung besonders beachtenswerter Punkte) ( <i>Technical Due Diligence Report (Red-Flag-DD)</i> )	12., 13. und 14. Februar 2012
Umwelt-Due-Diligence-Prüfung, Phase I ( <i>Environmental Due Diligence, Phase I</i> )	23. August 2012

## PLANUNGSRECHT

Beim Erwerb wurden die folgenden Due-Diligence-Berichte geprüft. Wir haben in Bezug auf die Objekte keine Recherchen in amtlichen Registern vorgenommen oder Erkundigungen eingeholt und können daher in diesem Zusammenhang keine Verantwortung übernehmen. Bei Bedarf werden wir jedoch formlose Anfragen an die örtlichen Baubehörden richten.

<b>Titel</b>	<b>Datum</b>
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	12. Dezember 2005
Due-Diligence-Bericht – Entwurf ( <i>Draft Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse ( <i>Summary of Major Findings</i> )	27. September 2005

Titel	Datum
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	26. September 2006
Vorläufiger Bericht über die rechtliche und steuerliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal and tax Due Diligence Report</i> )	28. September 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	24. Oktober 2006
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	16. Juli 2007
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	31. Oktober 2007
Vorläufiger Bericht über Kernthemen für die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence</i> )	14. November 2007
Liste besonders beachtenswerter Punkte für die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Red Flag List of Legal Due Diligence</i> )	14. Dezember 2007
Vorläufiger Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Preliminary Legal Due Diligence Report</i> )	1. April 2008
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	8. Dezember 2010
Vorläufige Liste der Kernthemen – Entwurf ( <i>Draft Preliminary Key Issues List</i> )	25. Januar 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung – dritter Entwurf ( <i>Legal Due Diligence Report – third draft</i> )	6. Juni 2011
Vorläufige Liste der Kernthemen ( <i>Preliminary Key Issues List</i> )	18. Juli 2011
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung ( <i>Legal Due Diligence Report</i> )	12. Februar 2012
Abschließende Liste der Kernthemen ( <i>Final Key Issues List</i> )	21. Mai 2013
Due-Diligence-Bericht ( <i>Due Diligence Report</i> )	24. Juni 2013

Titel	Datum
Bericht über die rechtliche Due-Diligence-Prüfung (Legal Due Diligence Report)	16. September 2014

Die vorstehenden Berichte wurden von den Rechtsberatern der Gesellschaft, Alpers & Stenger, Hogan Lovells, Freshfields Bruckhaus Deringer und trüon Rechtsanwälte, in Bezug auf Recherchen in amtlichen Registern sowie planungs- und genehmigungsrechtliche Fragen erstellt, und die darin enthaltenen Informationen sind in unsere Marktwertermittlung eingeflossen.

## MARKTANSATZ

Bei der Wertermittlung haben wir die jeweiligen örtlichen Markttrends berücksichtigt, und außer soweit wir von Ihnen gegenteilige Informationen erhalten haben oder unsere sonstigen Erkundigungen etwas Gegenteiliges nahegelegt haben, sind wir davon ausgegangen, dass seit dem Zeitpunkt unserer Besichtigung keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Objekte oder ihre Umgebung eingetreten sind, die sich in wesentlicher Hinsicht auf den Wert auswirken könnten.

Bei der Wertermittlung haben wir für die Bestimmung der Nettoanfangsrendite (*net initial yield*)<sup>2</sup> und der Durchschnittsrendite (*equivalent yield*), die wir bei der Kapitalisierung der aktuellen Einnahmenströme angesetzt haben, vergleichbare Anlagetransaktionen herangezogen.

Bei Objekten mit einer festen Restmietdauer von weniger als 5 Jahren haben wir Leerstands- und somit Einnahmenausfallszeiten von 6 bis 20 Monaten vor einer Neuvermietung angesetzt, abhängig von der Art der Immobilie.

Bei unbefristeten Mietverträgen haben wir die Verlängerung des Mietverhältnisses um ein weiteres Jahr gefolgt von einer angemessenen Leerstandsperiode unterstellt.

Bei bestimmten Großobjekten haben wir eine strukturelle Leerstandsquote zwischen 5 % und 10 % angesetzt, die jeweils abhängig vom Leerstand zum Bewertungsstichtag ist.

Generell haben wir für das gesamte Portfolio eine Einnahmenausfallszeit von 3 bis 6 Monaten für Parkplätze angesetzt.

Darüber hinaus haben wir, sofern sachgerecht, entweder Investitionsaufwendungen für nach Beendigung eines Mietverhältnisses und vor einer Neuvermietung anfallende Arbeiten oder für etwaige außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen, für die der Vermieter zuständig ist, berücksichtigt.

<sup>2</sup> Nettoanfangsrendite entspricht den Netto-Mieteinnahmen im Verhältnis zum Bruttowert des Gebäudes (Marktwert zzgl. Transaktionsnebenkosten und Investitionen).

Unserer Einschätzung nach stellen sowohl das Portfolio als Ganzes als auch jedes der darin enthaltenen Objekte für einen großen Käuferkreis in Deutschland, darunter Fonds, Immobiliengesellschaften und institutionelle Anleger, eine interessante Anlagemöglichkeit dar. Auch für ausländische Anleger wäre die Kombination aus langfristig stabilen Erträgen und Objekten, mit welchen durch aktives Asset Management Wertzuwächse erzielt werden können, durchaus von Interesse. Unserer Einschätzung nach dürfte das Käuferinteresse in Bezug auf das Portfolio hoch sein.

## NICHT UMLAGEFÄHIGE BETRIEBSKOSTEN

Bei unserer Wertermittlung haben wir einen Abzug von der Marktmiete von insgesamt 5 % für nicht umlagefähige Betriebskosten vorgenommen. Diese Kosten betreffen Posten, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können; hierzu gehören in der Regel Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung der baulichen Bestandteile der Objekte sowie der Zufahrten sowie die finanzielle Verantwortung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Verwaltungsaufwendungen etc. Nicht umfasst sind dagegen Mieterausbauten, die in unserer Bewertung berücksichtigt sind. Darüber hinaus hat uns die Gesellschaft für die Zwecke dieser Bewertung aktualisierte Angaben zu geplanten Investitionsaufwendungen zur Verfügung gestellt; den betreffenden Betrag haben wir von dem von uns ermittelten Wert auf Basis eines "Tag-Eins-Abzugs" (*day one deduction*) in Abzug gebracht.

## ERWERBSNEBENKOSTEN

Hierunter fallen die in dem jeweiligen Bundesland erhobene Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % bis 6,5 % sowie Maklerprovisionen und Notargebühren in Höhe von insgesamt 1,5 %. In der Praxis würden Makler für die größeren Objekte eine geringere Provision als von uns in unseren Bewertungsmodellen angesetzt akzeptieren. Angesichts der praktischen Schwierigkeiten der Bestimmung einer angemessenen Provision für die einzelnen Objekte sind wir jedoch der Auffassung, dass unsere Herangehensweise einen konservativen Ansatz für die Ermittlung der Erwerbskosten darstellt. Ausgenommen von diesem Ansatz haben wir lediglich die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie, in der sich die Zentrale von Daimler in Stuttgart befindet. Der Wert dieses Objekts ist so hoch, dass unserer Überzeugung nach die Maklerprovisionen und Notargebühren bei einem Verkauf zusammen weniger als 1,5 % betragen würden.

## MARKTMIETE

Bei der Erstellung unseres Wertgutachtens haben wir die Marktmiete des Portfolios analysiert und mit den kontrahierten Mieteinnahmen verglichen. Etwaige Abweichungen zwischen der Marktmiete und den kontrahierten Mieteinnahmen haben wir in unserer Bewertung berücksichtigt.

## INDEXMIETE DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG

Wir wurden von der Gesellschaft informiert, dass bei 12 Objekten in Hamburg, deren Hauptmieter oder alleiniger Mieter die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) ist, die Indexierungsgrenze im Jahr 2015 erreicht werden wird. Folglich wird die laufende Miete, die die FHH für diese Objekte zahlt, mit Wirkung zum 1. April 2016 um 4,5 % steigen. Unserer Auffassung nach würden die meisten Verkäufer die "Tag-Eins-Einnahmen" (*day one income*) für einen Zeitraum von neun Monaten erhöhen, damit das Renditeprofil die aktuelle Marktsituation besser widerspiegelt. In unserem Bewertungsmodell haben wir daher "Tag-Eins-Investitionsaufwand" (*day one CAPEX cost*) in Höhe der Differenz zwischen den tatsächlich erzielten Mieteinnahmen und der Indexmiete berücksichtigt, die insgesamt EUR 714.453 beträgt.

Bei den 12 Objekten handelt es sich um die folgenden:

Objekt Nummer	Objekt	Stadt
2020	Alter Steinweg 4 / Wexstraße 7	Hamburg
2021	Drehbahn 36	Hamburg
2023	Steinstraße 10	Hamburg
2024	Alte Königstraße 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
2039	Johanniswall 4	Hamburg
2041	Kattunbleiche 19	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89-91	Hamburg

## MARKTWERT

Unserer Einschätzung nach beträgt der Gesamtmarktwert dieser 75 als Finanzinvestition gehaltenen Objekte zum 30. Juni 2015 **€1.769.560.000** (eine **Milliarde siebenhundertneunundsechzig Millionen fünfhundertsechzigtausend Euro**). Die Gesamtnettorenditen belaufen sich auf:

Rendite	%
Nettoanfangsrendite ( <i>net initial yield</i> )	5,00
Durchschnittsrendite ( <i>equivalent yield</i> )	5,67
Anpassungsrendite (Dez. 2021) ( <i>reversion yield</i> )	5,91

Wir bestätigen, dass in allen vorstehenden Wertangaben die aktuelle Grunderwerbsteuer berücksichtigt ist, die in Abhängigkeit von dem Bundesland, in dem das jeweilige Objekt gelegen ist, zwischen 3,5 % und 6,5 % liegt.

Der Gesamtwert des Portfolios entspricht der Summe der Marktwerte der einzelnen Objekte. Bei der Berechnung dieser Summe wurde nicht berücksichtigt, dass eine Platzierung des Portfolios als Ganzes im Markt Auswirkungen auf den insgesamt erzielbaren Erlös haben könnte. Würde das Portfolio als Ganzes im Rahmen einer einzigen Transaktion veräußert, müsste sein Marktwert nicht zwingend der vorstehend angegebenen Summe der Einzelmarktwerte entsprechen.

Anhang III dieses Berichts enthält eine List der einzelnen Marktwerte.

## OFFENLEGUNGEN

Nach Maßgabe von Ziffer 4.3 der Bewertungsstandards für das Vereinigte Königreich geben wir die folgenden Bestätigungen ab:

- i. Colliers International bewertet dieses Portfolio seit 2006.
- ii. Die im letzten Geschäftsjahr insgesamt von der Gesellschaft an uns gezahlten Honorare beliefen sich auf deutlich unter 5 % unseres Unternehmensumsatzes.
- iii. Uns sind keine von Colliers International für die Gesellschaft erbrachten bezahlten Leistungen außer Bewertungsdienstleistungen bekannt.

## HAFTUNG UND VERÖFFENTLICHUNG

Dieses Wertgutachten und der Anhang werden für den auf der ersten Seite dieses Wertgutachtens genannten Adressaten zu dem darin genannten spezifischen Zweck erstellt. Dieses Wertgutachten ist zur Aufnahme in den Prospekt bestimmt, und in Dokumenten, die mit dem Angebot in Zusammenhang stehen, darf hierauf verwiesen werden. Der Adressat dieses Wertgutachtens darf ebenso wie die Anleger in Angebotsaktien auf dieses Wertgutachten vertrauen.

Außer im Rahmen des oben genannten Verwendungszwecks darf dieses Bewertungsgutachten von der Gesellschaft [und/oder den Banken] nur mit der vorherigen Zustimmung der Colliers International UK LLP offengelegt werden. Zur Klarstellung: Eine solche Zustimmung ist unabhängig davon erforderlich, ob Colliers International namentlich genannt wird und ob die Inhalte unseres Bewertungsgutachtens mit anderen Berichten kombiniert werden. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bedingung übernimmt Colliers International keine Verantwortung gegenüber Dritten in Bezug auf in diesem Bericht enthaltene Aussagen oder Beratungsinhalte.

Colliers International hat sich auf von der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Immobilienangaben gestützt, bei denen wir davon ausgegangen sind, dass sie richtig und zutreffend sind. Colliers International übernimmt keine Verantwortung für unrichtige, von der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Angaben und daraufhin in Bezug auf diese Angaben abgeleitete Schlussfolgerungen.

Zur Klarstellung weisen wir darauf hin, dass dieser Bericht von Colliers International UK LLP vorgelegt wird und folglich kein Partner, Gesellschafter oder Mitarbeiter diesbezüglich eine Haftung übernimmt oder einer Sorgfaltspflicht unterliegt.

Mit freundlichen Grüßen

**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**

# **ANHANG I: ALLGEMEINE ANNAHMEN UND DEFINITIONEN**



## ALLGEMEINE ANNAHMEN & DEFINITIONEN

Die Bewertungen wurden gemäß den (die *International Valuation Standards* enthaltenden) *RICS Valuation – Professional Standards* der *Royal Institution of Chartered Surveyors* vom Januar 2014 durchgeführt.

Die Bewertungen wurden von einem Gutachter mit geeigneter Qualifikation, wie in PS 2.3 der *Professional Standards* definiert, auf der nachfolgend beschriebenen Grundlage durchgeführt, soweit nicht unter "Besondere Hinweise" ausdrücklich auf Abweichungen hingewiesen wurde:

### **MARKTWERT**

Soweit wir beauftragt wurden, die Objekte auf Grundlage des Marktwerts zu bewerten, haben wir die Bewertung gemäß VPS 4.1.2 der *Professional Standards* der *Royal Institution of Chartered Surveyors* durchgeführt; "Marktwert" ist darin definiert als:

*"Der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögenswert oder eine Schuld am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktung in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen gehandelt werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."*

Der vom *International Valuation Standards Council* (IVSC) veröffentlichte Kommentar zur Auslegung des Begriffs "Marktwert" wurde berücksichtigt.

## **BEIZULEGENDER ZEITWERT (FAIR VALUE)**

Bewertungen auf Basis des beizulegenden Zeitwerts ist eine der beiden Definitionen gemäß VPS 4.1.5 der *Professional Standards* zugrunde zu legen.

1. Die in den *International Valuation Standards (IVS)* in *IVS Framework*, Absatz 38, festgelegte Definition:

*"Der geschätzte Preis für die Übertragung eines Vermögenswerts oder einer Schuld zwischen bestimmten sachverständigen und vertragswilligen Parteien, der die jeweiligen Interessen dieser Parteien widerspiegelt."*

2. Die vom *International Accounting Standards Board (IASB)* in IFRS 13 festgelegte Definition:

*"Der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde."*

Es ist wichtig zu erkennen, dass sich die beiden Definitionen von "beizulegender Zeitwert" unterscheiden. Bewertungen, die für die Finanzberichterstattung nach IFRS durchgeführt werden, muss die IASB-Definition zugrunde gelegt werden, wobei IFRS 13 Anwendung findet.

In den Leitlinien zu IFRS 13 heißt es wie folgt:

*"Die Zielsetzung einer Bemessung des beizulegenden Zeitwerts besteht darin, den Preis zu schätzen, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungstichtag ein geordneter Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern stattfinden würde, im Zuge dessen der Vermögenswert verkauft oder die Schuld übertragen würde. Bei einer Bemessung des beizulegenden Zeitwerts muss ein Unternehmen Folgendes bestimmen:*

- (a) den jeweiligen Vermögenswert oder die Schuld, die Gegenstand der Bemessung ist (in Übereinstimmung mit dessen Bilanzierungseinheit),*
- (b) die für die Bewertung sachgerechte Bewertungsprämisse, wenn es sich um einen nicht finanziellen Vermögenswert handelt (in Übereinstimmung mit dessen höchster und bester Verwendung),*
- (c) den Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert oder die Schuld und*
- (d) die für die Bemessung sachgerechten Bewertungstechniken. Zu berücksichtigen ist hierbei die Verfügbarkeit von Daten zur Entwicklung von Inputfaktoren zur Darstellung der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert oder die Schuld, zugrunde legen würden. Zu berücksichtigen ist außerdem die Stufe in der Bemessungshierarchie, in der diese Inputfaktoren eingeordnet sind."*

Die Bezugnahmen in IFRS 13 auf Marktteilnehmer und einen Verkauf verdeutlichen, dass der beizulegende Zeitwert in der Praxis meist mit dem Begriff des Marktwerts übereinstimmt.

## **MARKTMIETE**

Bewertungen auf Basis der Marktmiete, wie in VPS 4.1.3 der *Professional Standards* angegeben, ist die vom *International Valuation Standards Committee* festgelegte Definition zugrunde zu legen, die wie folgt lautet:

*"Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie am Bewertungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen von einem zur Vermietung bereiten Vermieter an einen zur Anmietung bereiten Mieter nach angemessener Vermarktung in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen vermietet werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."*

Bei der Marktmiete kann es in Abhängigkeit von den Bedingungen des angenommenen Mietvertrags zu starken Abweichungen kommen. Die angemessenen Mietvertragsbedingungen spiegeln in der Regel die gängige Praxis des Marktes wider, in dem das Objekt gelegen ist, wobei jedoch unter Umständen für bestimmte Zwecke ungewöhnliche Bedingungen vereinbart werden müssen. Faktoren wie die Dauer des Mietverhältnisses, die Häufigkeit von Mietanpassungen und die Pflichten der Parteien zur Instandhaltung und Kostenübernahme wirken sich alle auf die Marktmiete aus. In bestimmten Jurisdiktionen können gesetzliche Bestimmungen Einschränkungen dahingehend vorsehen, welche Bedingungen vereinbart werden können, oder sich auf den Einfluss von vertraglich vereinbarten Bedingungen auswirken. Diese Bestimmungen müssen gegebenenfalls berücksichtigt werden. Auf die wichtigsten Mietvertragsbedingungen, die im Zusammenhang mit der angegebenen Marktmiete angenommen werden, wird in dem Bericht deutlich hingewiesen.

Mietwerte werden für die in diesem Bericht beschriebenen Zwecke angegeben und dürfen nicht von Dritten für andere Zwecke als verlässliche Grundlage herangezogen werden.

#### **ERWERBS- UND VERÄUSSERUNGSKOSTEN**

Bei der Wertermittlung haben wir Erwerbskosten zwischen 5 % und 8 %, in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Vermögenswerte, berücksichtigt. Darin enthalten sind Grunderwerbssteuern<sup>3</sup> zwischen 3,5 % und 6,5 % sowie im Übrigen Maklerprovisionen und Notargebühren.

#### **BEWERTUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN**

Bei der Wertermittlung haben wir uns auf ein aktuelles Verzeichnis der Mietverträge und Mieten („Mieterliste“ – *rent-roll*) gestützt, das uns zur Verfügung gestellt wurde.

#### **VERMESSUNGEN**

Entsprechend Ihrem Auftrag haben wir keine Vermessung der betreffenden Objekte vorgenommen, sondern haben auf die von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Flächenangaben vertraut.

Flächenangaben werden für die in diesem Bericht beschriebenen Zwecke angegeben und dürfen nicht von Dritten für andere Zwecke als verlässliche Grundlage herangezogen werden.

<sup>3</sup> Vorliegend heißt es im englischen Originaltext "*land tax*", was mit "*Grundsteuer*" zu übersetzen wäre. Da die in diesem Satz an den Begriff hintenangestellten Zinsen von 3,5% bis 6,5% sich aber offensichtlich auf die Grunderwerbssteuer beziehen und auch der Kontext der Erwerbskosten dafür spricht, dass hier Grunderwerbssteuer gemeint ist, wird in der Übersetzung mit dem Begriff Grunderwerbssteuer gearbeitet.

## **ZUSTAND**

Soweit in diesem Bericht nicht etwas anderes angegeben ist, haben wir keine bauliche Bestandsaufnahme durchgeführt und keine Überprüfung des Gebälks oder anderer Teile der Bausubstanz, die verdeckt sind, nicht frei liegen oder nicht zugänglich sind, vorgenommen und können daher nicht angeben, dass diese Teile der Objekte frei von Hausschwamm, Schädlingsbefall oder sonstigen Mängeln sind.

Soweit wir bei unseren Besichtigungen Instandsetzungsbedarf festgestellt haben, haben wir dies in unseren Bewertungen berücksichtigt, soweit nicht etwas anderes angegeben ist.

Wir sind davon ausgegangen, dass in den Objekten keine Materialien verbaut wurden, die allgemein als schädlich angesehen werden. Hierzu zählen u.a.:

- Tonerdezementbeton
- Asbest
- Calciumchlorid als Trocknungsmittel
- Holzwolleplatten als verlorene Schalung
- Polystyrol und Polyurethan zur Fassadendämmung

Da die Gebäudetechnik und die Abwasser- und Versorgungsanlagen nicht überprüft wurden, können wir keine Aussagen über ihren Zustand treffen.

## **UMWELTANGELEGENHEITEN**

Soweit in dem Bericht nicht etwas anderes angegeben ist, haben wir keine Boden-, geologischen oder sonstigen Untersuchungen durchgeführt, um den Zustand des Grundstücks oder den Zustand der Objekte im Hinblick auf sonstige Umweltaspekte zu ermitteln. Außer soweit in dem Bericht etwas anderes angegeben ist, liegt unserer Bewertung die Annahme zugrunde, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse vorherrschen, keine Kontamination oder Verschmutzungen bestehen und keine sonstigen Substanzen vorhanden sind, die möglicherweise umweltschädlich sind.

## **EINBAUTEN UND ZUBEHÖR**

Bei der Wertermittlung haben wir den Wert sämtlicher prozessbezogener Anlagen, Maschinen, Einbauten und Zubehör sowie die Gegenstände, die der Art nach zur Betriebs- und Geschäftsausstattung der Mieter gehören, unberücksichtigt gelassen. Die vermietetseitigen Einbauten wie Aufzüge, Rolltreppen, Zentralheizung und Klimatechnik, die einen wesentlichen Bestandteil der Gebäude bilden, wurden von uns berücksichtigt.

Soweit die Objekte als eine betriebliche Einheit bewertet sind und Einbauten und Zubehör darin enthalten sind, wurde angenommen, dass diese nicht Gegenstand von Mietkauf- oder

Leasingverträgen sind und diesbezüglich auch kein anderer Eigentumsanspruch besteht. Ausstattung, Einbauten und Zubehör wurden nicht auf die Einhaltung der Bestimmungen zum Betrieb elektrischer Anlagen und der Sicherheitsbestimmungen für Gasanlagen hin überprüft, und wir sind davon ausgegangen, dass die betreffende Ausstattung die jeweils geltenden erforderlichen gesetzlichen Bestimmungen erfüllt. Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist, wurde bei der Bewertung kein auf Anlagen und Maschinen entfallender Wert berücksichtigt.

### **EIGENTUMSVERHÄLTNISSE, MIETVERHÄLTNISSE UND GUTACHTEN ÜBER EIGENTUMSANSPRÜCHE UND/ODER MIETVERTRÄGE**

Soweit nicht etwas anderes angegeben ist, haben wir keine Einsicht in die Eigentumsurkunden, Mietverträge und diesbezüglichen rechtlichen Dokumente genommen, und soweit uns gegenüber keine anderen Informationen offengelegt wurden, sind wir davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Eigentumsrecht oder die Mietverhältnisse keine belastenden oder einschränkenden Vereinbarungen bestehen, die den Wert beeinträchtigen würden.

Wir sind davon ausgegangen, dass sich hinsichtlich der Auslegung der in den Mietverträgen enthaltenen Bestimmungen über Mietanpassungen keine Zweifelsfragen ergeben.

Vermietungen an Gesellschaften der Unternehmensgruppe haben wir außer Acht gelassen und die betreffenden Räumlichkeiten für unsere Bewertung wie leerstehende Objekte behandelt.

Soweit uns von Rechtsberatern erstellte Gutachten über Eigentumsansprüche und/oder Mietverträge zur Verfügung gestellt wurden, haben wir die darin behandelten Angelegenheiten berücksichtigt. Für den Fall, dass ein Gutachten über Eigentumsansprüche und/oder Mietverträge zu erstellen ist, schlagen wir vor, uns dieses in Kopie zukommen zu lassen, damit wir prüfen können, ob sich die darin behandelten Angelegenheiten auf unser Wertgutachten auswirken.

### **BESTEuerung**

Wir haben zwar die allgemeinen Auswirkungen der Besteuerung auf den Marktwert berücksichtigt, nicht jedoch Verbindlichkeiten aufgrund von Steuern, die auf eine Veräußerung (tatsächlich oder fiktiv) erhoben werden; ferner haben wir keine Abzüge für Kapitalertrag-, Mehrwert- und sonstige Steuern vorgenommen.

### **GRUNDPFANDRECHTE**

Etwaige Hypotheken, Grundschulden oder sonstige Belastungen in Bezug auf die Objekte haben wir außer Acht gelassen.

### **BETRIEBLICHE EINHEITEN**

Soweit die Objekte als eine betriebliche Einheit bewertet werden und auf die Handelsgeschichte oder das Handlungspotential des Objekts hingewiesen wurde, haben wir auf die uns zur Verfügung

gestellten Informationen vertraut. Sollten sich diese Informationen im Nachhinein als unrichtig oder unzuverlässig erweisen, könnte sich dies nachteilig auf die ausgewiesenen Bewertungen auswirken.

In unseren Bewertungen wurde kein Goodwill berücksichtigt.

#### **ÖRTLICHE BEHÖRDEN, VERSORGUNGSUNTERNEHMEN UND RECHTLICHE RECHERCHEN**

Wir haben in Bezug auf die Objekte keine Recherchen in amtlichen Registern vorgenommen oder Erkundigungen eingeholt und können daher in diesem Zusammenhang keine Verantwortung übernehmen. Wir haben jedoch formlose Anfragen an die für das Gebiet, in dem die Objekte belegen sind, zuständigen örtlichen Baubehörden gerichtet, um herauszufinden, ob die Objekte Gegenstand von Planungsvorhaben betroffen sind. Da wir keine schriftliche Antwort erhalten haben, mussten wir auf die mündlich erteilten Auskünfte vertrauen.

Wir sind davon ausgegangen, dass sämtliche Zustimmungen, Genehmigungen und Erlaubnisse (einschließlich u. a. Brandschutzbescheinigungen) erteilt wurden, aufgrund derer die Objekte für die zum Tag unserer Besichtigung festgestellten Zwecke genutzt werden können, und dass keine von Vermietern oder gesetzlich zuständigen, örtlichen oder sonstigen Behörden verlangten Arbeiten oder erteilten Auflagen mehr durchzuführen bzw. zu erfüllen sind.

#### **ZAHLUNGSRÜCKSTÄNDE**

Wir sind davon ausgegangen, dass alle bisher zu leistenden Mieten und sonstigen im Rahmen der Mietverhältnisse zu leistenden Zahlungen gezahlt wurden. Im Fall von Miet- oder sonstigen Rückständen schlagen wir vor, uns diese mitzuteilen, damit wir eine eventuelle Anpassung unserer Bewertung prüfen können.

#### **VERSICHERUNGEN**

Bei unserer Bewertung sind wir davon ausgegangen, dass die Gebäude bei anerkannten Versicherern zu angemessenen Marktpreisen versichert werden können. Falls es sich aus irgendeinem Grund als schwierig gestalten sollte, Versicherungen abzuschließen, oder falls Versicherungen nur für einen ungewöhnlich hohen Versicherungsbeitrag abgeschlossen werden könnten, kann sich dies auf den Wert auswirken.

#### **HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG**

Unsere Gesamthaftung aus oder im Zusammenhang mit dem im Rahmen unseres Auftrags von uns erstellten Wertgutachten, unabhängig davon, ob diese aufgrund von Fahrlässigkeit, Vertragsbruch oder aus einem sonstigen Grund entsteht, überschreitet in keinem Fall einen Betrag von £ 50.000.000. Die Bestimmung ist in keiner Weise dahingehend auszulegen, dass unsere

Haftung aufgrund von tatsächlichem Betrug ausgeschlossen oder beschränkt wird und dass unsere Haftung für fahrlässig verursachte Todesfälle oder Personenschäden beschränkt wird.

Diese Bestimmung ersetzt die Bestimmung der Ziffer 13.5 unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

#### **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**

Wir bestätigen, dass dieses Wertgutachten gemäß unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen erstellt wurde.

# **ANHANG II: AUFTRAGSSCHREIBEN**



# **ANHANG III: AUFSTELLUNG DER MARKTWERTE**

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Marktwert, gerundet (say value) €	Durch- schnitts- rendite (equiva- lent yield)	Anfangs- rendite	Nettomiete €
2004	Zellescher Weg 21-25a, Südvorstadt und Räcknitz, 01217 Dresden	9.400.000	5,664	6,747	665.968
2009	Ludwig-Erhard-Straße 49, 04103 Leipzig	9.375.000	5,825	7,379	726.330
2010	Halberstädter Straße 17, Sudenburg, 39112 Magdeburg	6.500.000	7,417	9,974	690.426
2012	Arnulfstraße 150, 80634 München- Neuhausen	16.500.000	5,576	6,292	1.090.086
2017	Gathe / Karlstraße / Friedrichstraße 78 / 13 / 39, Gathe / Karlstraße / Friedrichstraße, Nordstadt, 42107 Wuppertal	10.945.000	7,017	6,602	780.408
2020	Alter Steinweg 4 / Wexstraße 7, 20459 Hamburg	86.525.000	4,646	4,502	4.135.253
2021	Drehbahn 36, 20354 Hamburg	75.600.000	4,207	4,250	3.410.652
2023	Steinstraße 10, 20095 Hamburg	70.900.000	4,000	4,571	3.440.388
2024	Alte Königsstraße 29-39, Altona / Ottensen, 22767 Hamburg	11.100.000	4,659	5,023	591.978
2025	Amsinckstr. 28, City-Süd Kernbereich, 20097 Hamburg	13.530.000	5,999	6,428	954.000
2026	Amsinckstr. 34, City-Süd Kernbereich, 20097 Hamburg	9.850.000	6,301	6,717	728.136
2027	Basselweg 73, Eppendorf / Harvestehude Rothe, 22527 Hamburg	5.100.000	5,045	5,002	270.840
2028	Besenbinderhof 41, Östl. Außenalster, 20097 Hamburg	6.950.000	5,939	7,091	522.372
2029	Buxtehuder Straße / Bleicherweg 9, 9a, 11, 11a / 1, Harburg / Südlich der Elbe, 21073 Hamburg	9.950.000	5,128	5,625	594.384
2032	Bieberhaus, Ernst-Merck-Str. 9, Östl. Außenalster / St. Georg, 20099 Hamburg	32.835.000	5,847	5,502	1.914.965
2033	Garstedter Weg 13, 22453 Hamburg	6.550.000	4,987	5,197	361.464
2036	Grindelberg 62-66, Eppendorf / Harvestehude Rothe, 20144 Hamburg	41.215.000	4,784	5,004	2.190.048
2037	Hammer Steindamm 129, Östl. Außenalster / St. Georg, 20535 Hamburg	10.400.000	4,967	5,206	574.956
2038	Herthastraße 20, 22179 Hamburg	5.300.000	5,405	5,513	310.356
2039	Johanniswall / Altstadt Str. 4 / 2 / 6 Burchardstr., 20095 Hamburg	40.865.000	3,857	3,983	1.727.661

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Marktwert, gerundet (say value) €	Durch- schnitts- rendite (equiva- lent yield)	Anfangs- rendite	Nettomiete €
2040	Kaiser-Wilhelm-Straße 79-87, 20355 Hamburg	19.625.000	5,015	2,967	617.144
2041	Kattunbleiche 19, Wandsbek, 22041 Hamburg	34.600.000	4,073	4,352	1.598.376
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring 41, Bergedorf, 21031 Hamburg	6.875.000	6,247	6,229	453.921
2045	Max-Brauer-Allee 89-91, Altona / Ottensen, 22765 Hamburg	18.315.000	4,752	4,867	946.470
2046	Öjendorfer Weg 9-11, 22111 Hamburg	10.000.000	5,943	5,507	585.000
2050	Rahlstedter Straße 151-157, 22143 Hamburg	5.200.000	5,555	5,509	304.308
2053	Steinstraße 5-7, 20095 Hamburg	74.500.000	5,128	4,751	3.752.272
2054	Friedrichstraße 19, 40217 Düsseldorf	4.570.000	6,739	6,814	336.333
2055	Harburger Ring 17, 21073 Hamburg	2.750.000	6,491	0,203	10.988
2056	Wandsbeker Chaussee 220, Wandsbek, 22089 Hamburg	5.100.000	6,148	1,050	58.851
2057	Arndtstraße 1, 30167 Hannover	22.200.000	5,046	2,785	675.129
2062	Große Bleichen 23-27, 20354 Hamburg	105.800.000	4,284	3,336	3.794.567
2063	Epplestraße 225, 70567 Stuttgart-Möhringen	225.000.000	5,820	6,573	15.639.710
2065	Siemensstraße 31-33, 71254 Ditzingen/Stuttgart	18.750.000	6,897	7,208	1.439.379
2066	Washingtonstraße 16/16a, 01139 Dresden	17.475.000	8,853	5,012	919.555
2067	Max-Eyth-Straße 2, 44141 Dortmund	3.895.000	0,080	0,080	3.352
2068	Emil-von-Behring-Straße 2, 60439 Frankfurt	12.665.000	6,778	6,455	943.380
2069	Werner-von-Siemens-Platz 1, 30880 Hannover-Laatzten	24.600.000	7,043	6,350	1.663.586
2070	Hofmannstraße 51, 81379 München	34.500.000	6,446	1,540	583.944
2071	Jagenbergstraße 1, 41468 Neuss	24.820.000	6,249	4,793	1.284.762
2072	Landshuter Allee 174, 80637 München, Sigmahaus	14.000.000	7,282	0,071	10.392
2073	Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg	8.700.000	5,402	4,559	420.473

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Marktwert, gerundet (say value) €	Durch- schnitts- rendite (equiva- lent yield)	Anfangs- rendite	Nettomiete €
2074	Bamlerstraße 1-5, 45141 Essen	49.000.000	6,298	6,812	3.604.908
2075	Darwinstraße 14-18, 10589 Berlin	28.150.000	6,637	-0,208	-74.388
2079	Carl-Reiß-Platz 1-5, 68165 Mannheim	22.500.000	5,652	6,819	1.634.030
2080	Goldsteinstraße 114, 60528 Frankfurt	15.250.000	6,137	6,391	1.047.663
2081	Holzhauser Straße 175-177, 13509 Berlin	6.900.000	7,733	6,004	445.343
2082	Horbeller Straße 11, 50858 Köln	7.500.000	5,479	7,219	584.722
2085	Gustav-Nachtigal-Straße 3, 65189 Wiesbaden	27.750.000	6,476	7,610	2.498.317
2086	Carl-Reiß-Platz TG, Carl-Reiß-Platz, 68165 Mannheim	1.500.000	7,174	8,204	131.061
2088	Gustav-Nachtigal-Straße 4, 65189 Wiesbaden	1.260.000	9,233	2,473	33.492
2089	Nagelsweg 41-45, 20097 Hamburg	14.475.000	5,767	5,602	859.572
2091	Gereonsdriesch 13, 50670 Köln	5.300.000	5,488	5,907	338.122
2092	Doktorweg / Bismarckstraße 2-4 / 3, 32756 Detmold	11.000.000	6,546	6,641	788.982
2096	Friedrich-Scholl-Platz 1, Karlsruhe	38.600.000	5,312	5,462	2.491.236
2098	Schaartor 1, Neustadt, Hamburg	16.000.000	5,076	4,721	800.615
2099	Süderstraße 24, Hamburg	10.345.000	7,243	6,203	680.230
2100	Mainzer Landstraße 33a, 60329 Frankfurt	9.800.000	6,016	0,707	74.496
2101	Insterburger Straße 16, 60487 Frankfurt	26.000.000	5,636	5,029	1.405.542
2102	Emanuel-Leutze-Straße 11, Düsseldorf	10.325.000	6,861	1,701	203.231
2103	Hans-Böckler-Straße 36, Düsseldorf	18.000.000	5,195	4,554	885.342
2104	Kaistraße 16, 16a, 18, Düsseldorf	27.100.000	6,194	3,052	917.622
2105	Rotebühlstraße 98-100, Stuttgart	18.435.000	6,242	6,509	1.227.931
2106	Mundsburg Tower, Hamburger Straße 1-15, 22083 Hamburg	24.000.000	6,888	4,706	1.197.252

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Marktwert, gerundet (say value) €	Durch- schnitts- rendite (equiva- lent yield)	Anfangs- rendite	Nettomiete €
2107	Hamburger Straße 1-15 (MUC), 22083 Hamburg	28.100.000	6,593	4,567	1.584.246
2109	Am Wehrhahn 33, Düsseldorf	35.060.000	7,446	4,608	2.201.061
2110	Georg-Glock-Str. 18, Düsseldorf	24.900.000	5,999	7,190	2.012.508
2111	Ivo-Beucker-Str. 43, Düsseldorf	11.000.000	7,963	7,952	944.694
2112	Stresemannallee 30, Frankfurt	16.550.000	6,745	5,125	911.862
2113	Siemensstraße 9, Neu-Isenburg	10.000.000	9,442	8,390	901.895
2115	Hauptstätter Str. 65-67, Stuttgart	20.000.000	7,238	7,626	1.624.302
2116	Immermannstraße 40, 100, Charlottenstraße, Düsseldorf	16.200.000	6,545	5,439	951.681
2117	Siemensstraße development 31-33 Siemensstraße, Ditzingen/Stuttgart	4.745.000	6,348	0,000	-
2118	Elisabethstraße 5-11, 40217 Düsseldorf	32.200.000	5,600	4,057	1.492.032
2119	Hansaallee 247, 40217 Düsseldorf	8.285.000	6,578	5,053	502.636
		<b>1.769.560.000</b>			<b>96.674.801</b>

# **ANHANG IV: AUFSTELLUNG DER MIETWERTE**

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Aktuelle Netto- kaltmiete €	Marktmiete (Netto- kaltmiete) €	Mietanpassungs- potenzial („reversion potential“) %
2004	Zellescher Weg 21-25a, Südvorstadt und Räcknitz, 01217 Dresden	696.360	607.850	-14,56
2009	Ludwig-Erhard-Straße 49, 04103 Leipzig	757.728	627.960	-20,67
2010	Halberstädter Straße 17, Sudenburg, 39112 Magdeburg	718.260	556.680	-29,03
2012	Arnulfstraße 150, 80634 München- Neuhausen	1.144.596	1.090.200	-4,99
2017	Gathe / Karlstraße / Friedrichstr. 78 / 13 / 39 Nordstadt, 42107 Wuppertal	826.140	914.648	9,68
2020	Alter Steinweg 4 / Wexstraße 7, 20459 Hamburg	4.364.148	4.577.904	4,67
2021	Drehbahn 36, 20354 Hamburg	3.585.852	3.504.000	-2,34
2023	Steinstraße 10, 20095 Hamburg	3.586.788	2.928.000	-22,50
2024	Alte Königsstraße 29-39, Altona / Ottensen, 22767 Hamburg	619.428	548.996	-12,83
2025	Amsinckstraße 28, City-Süd Kernbereich, 20097 Hamburg	1.003.500	990.000	-1,36
2026	Amsinckstraße 34, City-Süd Kernbereich, 20097 Hamburg	766.236	762.000	-0,56
2027	Basselweg 73, Eppendorf / Harvestehude Rothe, 22527 Hamburg	285.420	291.600	2,12
2028	Besenbinderhof 41, Östl. Außenalster, 20097 Hamburg	546.432	481.200	-13,56
2029	Buxtehuder Straße / Bleicherweg 9, 9a, 11, 11a / 1 , Harburg / Südlich der Elbe, 21073 Hamburg	621.024	532.800	-16,56
2032	Bieberhaus, Ernst-Merck-Str. 9, Östl. Außenalster / St. Georg, 20099 Hamburg	2.030.784	2.316.371	12,33
2033	Garstedter Weg 13, 22453 Hamburg	379.464	360.000	-5,41
2036	Grindelberg 62-66, Eppendorf / Harvestehude Rothe, 20144 Hamburg	2.296.848	2.136.000	-7,53
2037	Hammer Steindamm 129, Östl. Außenalster / St. Georg, 20535 Hamburg	602.856	558.000	-8,04
2038	Herthastraße 20, 22179 Hamburg	326.256	318.000	-2,60
2039	Johanniswall / Altstädter Str. 4 / 2, Burchardstr. 6, 20095 Hamburg	1.812.408	1.694.940	-6,93
2040	Kaiser-Wilhelm-Straße 79-87, 20355 Hamburg	673.356	1.124.242	40,11
2041	Kattunbleiche 19, Wandsbek, 22041 Hamburg	1.670.076	1.434.000	-16,46
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring 41, Bergedorf, 21031 Hamburg	479.844	518.460	7,45

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Aktuelle Nettokaltmiete €	Marktmiete (Nettokaltmiete) €	Mietanpassungspotenzial („reversion potential“) %
2045	Max-Brauer-Allee 89-91, Altona / Ottensen, 22765 Hamburg	994.320	957.000	-3,90
2046	Öjendorfer Weg 9-11, 22111 Hamburg	619.212	684.240	9,50
2050	Rahlstedter Straße 151-157, 22143 Hamburg	320.508	324.000	1,08
2053	Steinstraße 5-7, 20095 Hamburg	3.975.516	4.464.874	10,96
2054	Friedrichstraße 19, 40217 Düsseldorf	355.680	386.940	8,08
2055	Harburger Ring 17, 21073 Hamburg	31.392	408.084	92,31
2056	Wandsbeker Chaussee 220, Wandsbek, 22089 Hamburg	78.348	389.940	79,91
2057	Arndtstraße 1, 30167 Hannover	736.176	1.220.940	39,70
2062	Große Bleichen 23-27, 20354 Hamburg	4.057.284	5.254.337	22,78
2063	Epplestraße 225, 70567 Stuttgart-Möhringen	15.671.052	14.792.904	-5,94
2065	Siemensstraße 31-33, 71254 Ditzingen/Stuttgart	1.517.460	1.561.620	2,83
2066	Washingtonstraße 16/16a, 01139 Dresden	1.014.180	1.892.498	46,41
2067	Max-Eyth-Straße 2, 44141 Dortmund	3.528	3.528	0,00
2068	Emil-von-Behring-Straße 2, 60439 Frankfurt	997.608	1.084.560	8,02
2069	Werner-von-Siemens-Platz 1, 30880 Hannover-Laatzten	1.773.240	2.193.084	19,14
2070	Hofmannstraße 51, 81379 München	720.384	2.728.800	73,60
2071	Jagenbergstraße 1, 41468 Neuss	1.381.152	1.927.800	28,36
2072	Landshuter Allee 174, 80637 München, Sigmahaus	72.312	1.238.400	94,16
2073	Bäckerbreitengang 75, 20355 Hamburg	447.624	543.030	17,57
2074	Bamlerstraße 1-5, 45141 Essen	3.786.852	3.638.880	-4,07
2075	Darwinstraße 14-18, 10589 Berlin	59.952	2.686.800	97,77
2079	Carl-Reiß-Platz 1-5, 68165 Mannheim	1.709.196	1.503.324	-13,69
2080	Goldsteinstraße 114, 60528 Frankfurt	1.105.368	1.154.092	4,22
2081	Holzhauser Straße 175-177, 13509 Berlin	478.872	670.579	28,59
2082	Horbeller Straße 11, 50858 Köln	609.780	501.166	-21,67
2085	Gustav-Nachtigal-Straße 3, 65189 Wiesbaden	2.615.916	2.351.976	-11,22



Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Aktuelle Netto- kaltmiete €	Marktmiete (Netto- kaltmiete) €	Mietanpassungs- potenzial („reversion potential“) %
2086	Carl-Reiß-Platz TG, Carl-Reiß-Platz, 68165 Mannheim	144.300	141.600	-1,91
2088	Gustav-Nachtigal-Straße 4, 65189 Wiesbaden	41.028	150.720	72,78
2089	Nagelsweg 41-45, 20097 Hamburg	909.432	997.200	8,80
2091	Gereonsdriesch 13, 50670 Köln	355.656	350.685	-1,42
2092	Doktorweg / Bismarckstraße 2-4 / 3 32756 Detmold	832.428	868.926	4,20
2096	Friedrich-Scholl-Platz 1, Karlsruhe	2.615.616	2.487.600	-5,15
2098	Schaartor 1, Neustadt, Hamburg	846.024	908.173	6,84
2099	Süderstraße 24 Hamburg	725.424	903.882	19,74
2100	Mainzer Landstraße 33a, 60329 Frankfurt	110.376	717.600	84,62
2101	Insterburger Straße 16, 60487 Frankfurt	1.489.632	1.681.800	11,43
2102	Emanuel-Leutze-Straße 11, Düsseldorf	250.584	947.062	73,54
2103	Hans-Böckler-Straße 36, Düsseldorf	936.276	1.018.673	8,09
2104	Kaistraße 16, 16a, 18, Düsseldorf	1.019.772	2.043.000	50,08
2105	Rotebühlstraße 98-100, Stuttgart	1.345.956	1.360.502	1,07
2106	Mundsburg Tower, Hamburger Straße 1-15, 22083 Hamburg	1.294.548	1.945.926	33,47
2107	Hamburger Straße 1-15 (MUC), 22083 Hamburg	1.708.092	2.476.915	31,04
2109	Am Wehrhahn 33, Düsseldorf	2.399.268	3.964.132	39,48
2110	Georg-Glock-Str. 18, Düsseldorf	2.103.288	1.815.600	-15,85
2111	Ivo-Beucker-Str. 43, Düsseldorf	998.388	1.073.880	7,03
2112	Stresemannallee 30, Frankfurt	977.664	1.316.047	25,71
2113	Siemensstraße 9, Neu-Isenburg	958.932	1.140.740	15,94
2115	Hauptstätter Str. 65-67, Stuttgart	1.711.020	1.734.352	1,35
2116	Immermannstraße 40, 100 Charlottenstraße, Düsseldorf	1.015.932	1.285.020	20,94
2117	Siemensstraße development, Siemensstraße 31-33, Ditzingen/Stuttgart	-	888.000	100,00
2118	Elisabethstraße 5-11, 40217 Düsseldorf	1.599.840	2.156.152	25,80

Objekt Az./Ref.	Bezeichnung des Objekts	Aktuelle Netto- kaltmiete €	Marktmiete (Netto- kaltmiete) €	Mietanpassungs- potenzial („reversion potential“) %
2119	Hansaallee 247, 40217 Düsseldorf	538.500	717.277	24,92
		<b>101.854.692</b>	<b>118.528.711</b>	<b>14,07</b>

## GLOSSAR

### **Abwicklungsstelle**

UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, D-60306 Frankfurt am Main.

### **AFFO (*Adjusted Funds From Operations*)**

Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

### **AIF**

Alternativer Investmentfonds (*alternative investment fund*) gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs.

### **AktG**

Aktiengesetz.

### **Aktie**

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.

### **Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

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 und IFRS 13 bestimmt.

### **alstria**

alstria office REIT-AG mit Sitz Bäckerbreitergang 75, D-20355 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99204 gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften.

### **alstria-Aktien**

Alle Aktien der alstria office REIT-AG.

### **alstria-Angebotsaktien**

Bis zu 68.781.791 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien der alstria office REIT-AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00, die den Deutsche Office-Aktionären im Rahmen des Übernahmeangebots als Gegenleistung angeboten werden.

## **Andienungsrecht**

Die alstria office REIT-AG wird den Deutsche Office-Aktionären gemäß § 39c WpÜG für den Fall, dass die alstria office REIT-AG und die mit ihr gemeinsam handelnden Personen gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG nach dem Umtauschangebot gemeinsam mindestens 95% der dann bestehenden Deutsche Office-Aktien (zu berechnen auf Grundlage des dann bestehenden Grundkapitals der DO Deutsche Office AG) erwerben, nach Ende der Weiteren Annahmefrist (s.u.) ein Andienungsrecht für die von ihnen gehaltenen Deutsche Office-Aktien für weitere drei Monate einräumen.

## **Anteilsübertragung gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG**

Gehört ein inländisches Grundstück zum Vermögen einer Personengesellschaft, fällt Grunderwerbsteuer an, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand dergestalt ändert, dass mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich auf neue Gesellschafter übergehen.

## **Anteilsvereinigung**

Eine Steuerpflicht gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 3a GrEStG entstände, wenn die Annahmequote bei dem Umtauschangebot so hoch wäre, dass die Umtauschtreuhänder Deutsche Office-Aktien in einem Umfang als Sacheinlagen in die alstria office REIT-AG einbringen müssten, der zu einem Anteil der alstria office REIT-AG am jeweils ausstehenden Grundkapital der DO Deutsche Office AG von mindestens 95% führen würde.

## **Asset Management**

Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Modernisierung, Neupositionierung und Mietermanagement.

## **Aufsichtsrat**

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.

## **AWG**

Außenwirtschaftsgesetz.

## **BaFin**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Deutschland.

## **Bedingtes Kapital 2013**

Am 29. Mai 2013 beschloss die Hauptversammlung die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals, mit dem das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 38.000.000 neuer auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um EUR 38.000.000,00 bedingt erhöht wird.

## **Bedingtes Kapital III**

Am 15. März 2007 beschloss die Hauptversammlung die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals, mit dem das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 500.000 neuer auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht wird.

### **Bedingtes Kapital III 2012**

Am 24. April 2012 beschloss die Hauptversammlung die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals, mit dem das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 500.000 neuer auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht wird.

### **Bedingtes Kapital III 2015**

Am 6. Mai 2015 beschloss die Hauptversammlung die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals, mit dem das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von bis zu 500.000 neuer auf den Inhaber lautenden stimmberechtigten nennwertlosen Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht wird.

### **Begünstigte**

Diejenigen Mitarbeiter der Gesellschaft sowie der Unternehmen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, an die die Zertifikate 2007 (s.u.) und/oder Zertifikate 2012 ausgeben wurden.

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch.

### **Beizulegender Zeitwert (*Fair Value*)**

Der *Fair Value* (beizulegender Zeitwert) 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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien wird bei der alstria office REIT-AG regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.

### **Bewertungsrendite**

Leistungskennzahl, die sich durch die Nettojahresmiete im Verhältnis zum Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt.

### **Bilanzielle Eigenkapitalquote**

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme.

### **BIP**

Bruttoinlandsprodukt. Das Bruttoinlandsprodukt gibt den Marktwert aller Endprodukte und Dienstleistungen wieder, die in einem bestimmten Zeitraum in einem Land (oder einer Region, Stadt usw.) produziert bzw. erbracht werden.

### **Börsengang (IPO)**

IPO ist die Abkürzung für *Initial Public Offering* und bezeichnet den Börsengang eines Unternehmens.

### **Budget**

Jährliches Budget.

## **Büroimmobilien**

Gebäude, in denen mindestens 75% der nutzbaren Fläche als Büro verwendet werden.

## **Call Option**

Die alstria office REIT-AG hat nach Vollzug des Umtauschangebots unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, von den Mehrheitsaktionären die Übertragung der Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien (s.u.) zu verlangen, soweit der gesamte Anteil der alstria office REIT-AG 94,6% des jeweils ausstehenden Grundkapitals der DO Deutsche Office AG nicht erreicht.

## **Cap**

Begrenzung des *Short Term Incentive* (s.u.) auf eine Zielerreichung von maximal 150%.

## **Capex**

Kosten im Zusammenhang mit Renovierungen, Modernisierungen, Sanierungen oder Verbesserungen zur Verlängerung der Nutzungsdauer von Anlagevermögensgegenständen der Gesellschaft oder ihrer Tochterunternehmen.

## **Cashflow**

Kennzahl, die die Nettoveränderung von liquiden Mitteln aus Umsätzen und anderen Zahlungsströmen in einer Berichtsperiode misst.

## **Code**

*U.S. Internal Revenue Code of 1986*; US-Einkommensteuergesetzes von 1986 in der jeweils geltenden Fassung.

## **Colliers International**

Colliers International Valuation UK LLP, 50 George Street, London W1U 7GA, Vereinigtes Königreich.

## ***comply or explain*-System**

Gemäß § 161 Abs. 1 S. 1 AktG muss der Vorstand einer börsennotierten Aktiengesellschaft im Rahmen der jährlichen Entsprechenserklärung zum DCGK begründen, weshalb einer Empfehlung des DCGK nicht gefolgt wurde. Diese Pflicht, entweder den Empfehlungen des DCGK zu folgen oder Abweichungen zu erklären, wird als "*comply or explain*"-System bezeichnet.

## **D&O**

D&O bezeichnet die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder (*Directors and Officers*) der Gesellschaft.

## **D&O-Versicherung**

Organhaftpflichtversicherung der alstria office REIT-AG für ihre Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und für die entsprechenden Organe ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften.

**DBA**

Doppelbesteuerungsabkommen.

**DCGK**

Deutscher Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 5. Mai 2015.

**DDT**

DDT bezeichnet Dichlorodiphenyltrichloroethan, ein häufig in der Landwirtschaft verwendetes Organochlor-Insektizid. Häufige Expositionsquellen für DDT sind Lebensmittel, einschließlich Fleisch, Fisch und Molkereiprodukte. DDT kann beim Essen, Atmen oder durch Berührung von mit dem Insektizid verunreinigten Produkten aufgenommen werden.

***Debt-To-Rent Ratio (DRR)***

Verhältnis der Verbindlichkeiten zu den Mieterlösen von alstria office REIT-AG.

**Deloitte**

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, Dammtorstraße 12, D-20354 Hamburg.

**Derivatives Finanzinstrument**

Derivative Finanzinstrumente (auch: "Derivate") bezeichnen Verträge zur Absicherung finanzieller Risiken. Ihr Preis richtet sich nach einem marktgebundenen Basiswert (z.B. Zinssatz, Aktienkurs oder Index).

**Deutsche Office**

DO Deutsche Office AG mit Sitz Maarweg 165, D-50825 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 67370 gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften.

**Diskretionärer Faktor**

Vom Aufsichtsrat festgelegter Multiplikator über den die individuelle Leistung jedes Vorstandsmitglieds im Rahmen der Vergütung berücksichtigt wird.

**Dividende**

Der Anteil am ausgeschütteten Nettogewinn des Unternehmens, den der Aktionär entsprechend der Anzahl seiner Anteile erhält.

***Dividend Protection***

Dividendenschutz-Klausel der Wandelanleihe, die im Juni 2013 emittiert wurde mit Laufzeit bis Juni 2018. Danach wird der Wandlungspreis je Aktie im Falle jeder Dividendenausschüttung in bar, die EUR 0,25 je Aktie im jeweiligen Geschäftsjahr überschreitet, angepasst.

***Due Diligence***

*Due Diligence* ist eine sorgfältige Analyse, Einschätzung und Bewertung im Hinblick auf unter anderem die finanziellen, rechtlichen, steuerlichen oder umweltrechtlichen Risiken.

## **Durchschnittliche Finanzierungskosten**

Finanzierungskosten, ausgedrückt als Prozentsatz der gewichteten Finanzverbindlichkeiten im Berichtszeitraum.

## **EBITDA**

Das EBITDA bezeichnet die nach IFRS ermittelten Gewinne vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen sowie Zu- und Abschreibungen. Bewertungseffekte gemäß IAS 40 werden bei der Ermittlung des EBITDA nicht berücksichtigt.

## **EBT**

*Earnings before tax*; Ergebnis vor Steuern. Das EBT entspricht dem Ergebnis vor Steuern der Gesellschaft.

## ***Economies of scale***

Skaleneffekte, d.h. Kostenersparnisse, die bei gegebener Produktionsfunktion (Produktionstechnik) infolge konstanter Fixkosten auftreten, wenn die Ausbringungsmenge wächst.

## **EFTA**

Abkürzung für *European Free Trade Association*; Europäische Freihandelsassoziation.

## **EG**

Europäische Gemeinschaft.

## **EMIR**

*European Market Infrastructure Regulation*; Europäische Marktinfrastrukturverordnung. Verordnung betreffend außerbörslich (OTC (s.u.)) gehandelte Derivate, zentrale Gegenparteien und Transaktionsregister.

## ***Employee benefits plans***

Mitarbeiterversorgungsplänen (im Sinne von Section 3 para. 3 ERISA (s.u.)).

## **EnEV**

Energieeinsparverordnung.

## **EPRA (*European Public Real Estate Association*)**

Die *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.

## **ERISA**

*Employee Retirement Income Security Act of 1974*; US-Altersversorgungssicherungsgesetz von 1974 in der jeweils geltenden Fassung.



## **Erwerbsangebot**

An alle Aktionäre der alstria office REIT-AG gerichtetes öffentliches Angebot zum Erwerb eigener Aktien aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 8. Juni 2011.

## **EURIBOR**

*Euro Interbank Offered Rate.* Ein täglich festgelegter Referenzzinssatz, der die durchschnittlichen Zinssätze wiedergibt, zu denen Banken auf dem Euro-Geldmarkt unbesichertes Kapital an andere Banken verleihen.

## **Euro, EUR, €**

Bezeichnet die Europäische Einheitswährung in bestimmten, teilnehmenden Mitgliederstaaten der Europäischen Union, darunter Deutschland.

## **Eurozone**

Die Gruppe der EU-Staaten, deren offizielle Währung der Euro ist.

## **EWR**

Europäischer Wirtschaftsraum.

## **Facility Management**

Das Facility Management umfasst die professionelle Entwicklung sekundärer Betriebsprozesse wie technische, infrastrukturbezogene und geschäftliche Aufgaben innerhalb der Verwaltung von Immobilien.

## **Fair Value Hedges**

Derivative Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen verwendet werden.

## **Fertiggestellte Entwicklungsprojekte**

Gebäude, die vormals im Entwicklungsprogramm waren und in der Berichtsperiode in die Investment Properties umgliedert wurden.

## **FFO (*Funds From Operations*)**

Die alstria office REIT-AG berechnet den FFO wie folgt: Ergebnis vor Steuern (EBT (s.o.)), vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung von Finanzderivaten, vermindert/erhöht um den Gewinn/Verlust aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, vermindert/erhöht um nicht wiederkehrende Ergebniseinflüsse, zuzüglich/abzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen/Erträge (sonstige Bereinigungen), anteilig vermindert/erhöht um die vorher definierten Bereinigungen auf Ebene der Joint Ventures. Die sonstigen Bereinigungen zum Zwecke der FFO-Prognose betreffen vor allem Hinzurechnung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Abschreibung auf Möbel und Inventar, Aufwendungen in Bezug auf das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm sowie ratierlichen Aufwendungen aus der Erstbewertung des eingebetteten Derivats der Wandelanleihe.

## **Freie alstria-Angebotsaktien**

alstria-Angebotsaktien, die die Mehrheitsaktionäre (s.u.) erhalten haben und die über eine Anzahl von 20.818.765 alstria-Angebotsaktien hinausgehen. Diese dürfen nach einer Verpflichtung der Mehrheitsaktionäre im Undertaking Agreement (s.u.) nicht vor Ablauf von 180 Tagen nach Vollzug des Übernahmeangebots, d.h. der Einbringung sämtlicher eingereicherter Deutsche Office-Aktien in die alstria office REIT-AG, veräußert werden oder zur Veräußerung angeboten werden.

## **Genehmigtes Kapital 2014**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 14. Mai 2014 ermächtigte den Vorstand, das Grundkapital bis zum 13. Mai 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 39.466.743,00 zu erhöhen.

## **Genehmigtes Kapital 2015**

Mit Beschluss vom 6. Mai 2015 hat die Hauptversammlung den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 5. Mai 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 39.509.243,00 zu erhöhen.

## **Geprüfte Konzernabschlüsse**

Geprüfte Konzernabschlüsse der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2014, 2013 und 2012. Die Geprüften Konzernabschlüsse wurden jeweils nach den in der Europäischen Union anzuwendenden Internationalen Rechnungslegungsvorschriften (*International Financial Reporting Standards*; IFRS (s.u.)) und den ergänzend nach § 315a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften erstellt.

## **Geprüfter Einzelabschluss**

Geprüfter Einzelabschluss der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2014. Der Geprüfte Einzelabschluss wurde nach den Rechnungslegungsgrundsätzen des HGB und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung erstellt.

## **Geschäftsplan**

Geschäftsplan der alstria office REIT-AG, der vom Vorstand der alstria-office REIT-AG jährlich aufgestellt wird und dem Aufsichtsrat vom Vorstand spätestens in der ersten Dezemberwoche eines jeden Jahres zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

## **Gesellschaft**

alstria office REIT-AG mit Sitz Bäckerbreitengang 75, 20355 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99204.

## **GmbH**

Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

## **Goodwill**

Entsprechend IFRS 3.11 sind die Anschaffungskosten der alstria office REIT-AG für den Erwerb der Deutsche Office-Aktien zum Zeitpunkt des angenommenen Erwerbs dem im Rahmen der

Kaufpreisallokation ermittelten anteiligen Nettovermögenszeitwert der DO Deutsche Office AG (basierend auf den Zeitwerten der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden) gegenüberzustellen. Eine aus der Verrechnung entstehende positive Differenz wird als Geschäfts- oder Firmenwert (*Goodwill*) angesetzt.

### **GrESt**

Grunderwerbsteuer.

### **GrEStG**

Grunderwerbsteuergesetz.

### **Grundkapital**

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.

### **Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung**

Das bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß den Vorschriften des HGB zu beachtende Gesamtsystem von Regeln, die eine zweckadäquate Rechnungslegung sicherstellen sollen.

### **Günstigerprüfung**

Unter bestimmten Voraussetzungen, etwa dann, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer einschließlich Zuschlagsteuern führt, können Dividendenzahlungen mit dem individuellen progressiven Einkommensteuersatz des Aktionärs (zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer) besteuert werden.

### **Hauptaktionär**

Aktionär, dem für Zwecke eines Squeeze-out gemäß §§ 327a ff. AktG Aktien einer Gesellschaft in Höhe von 95% des Grundkapitals gehören.

### **Hauptversammlung**

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.

### **HGB**

Handelsgesetzbuch.

### **Hinterlegungsstelle**

Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthalerallee 61, D-65760 Eschborn, mit Sitz in Frankfurt am Main.

### **IAS**

*International Accounting Standards*; internationale Rechnungslegungsvorschriften.

**IDW**

Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Wirtschaftsprüferhaus, Tersteegenstraße 14, D-40474 Düsseldorf.

**IFRS**

*International Financial Reporting Standards*; internationale Rechnungslegungsvorschriften.

**Immobilienbewirtschaftung**

Verwaltung von Immobilien einschließlich der Prozesse, Systeme und Mitarbeiter, die im Laufe ihres Lebenszyklus für ihre Betreuung erforderlich sind.

**IRR**

*Internal Rate of Return*; interner Zinsfuß.

**IVS**

*International Valuation Standards*; internationale Bewertungsstandards.

**Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat überprüft.

**Joint Venture**

Rechtlich selbstständiges 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.

**KAGB**

Kapitalanlagegesetzbuch.

**Kapitaldienstdeckungsdeckungsgrad (*Debt-Service-Coverage-Ratio*, DSCR)**

Der Kapitaldeckungsgrad ist ein häufig in Darlehensverträgen als Teil der für die Laufzeit des Darlehens vertraglich abgegebene Zusicherungen (*Covenants*) verwendetes Verhältnis, das auch zur Beurteilung der Schuldendienstfähigkeit herangezogen wird. Sie gibt an, in welchem Umfang Zins- und vertragliche (periodische) Tilgungszahlungen durch die Einnahmen des Unternehmens bzw. des entsprechenden Portfolios gedeckt sind oder sein müssen (mitunter nach Berichtigung um Betriebs- und Instandsetzungskosten).

**Kapitalertragsteuer**

Staatliche Vorgabe an den Auszahler eines Kapitalertrages (z.B. einer Dividende oder eines Zinses), von der Auszahlung einen Teil als Steuer einzubehalten und an die Finanzverwaltung abzuführen (Quellensteuer).

## **KG-Anwachsungen**

Mittelbare Tochtergesellschaften der DO Deutsche Office AG bestehen in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Diese mittelbaren Tochtergesellschaften könnten möglicherweise die Rechtsform einer GmbH annehmen, indem die Gesellschafter der mittelbaren Tochtergesellschaften bis auf die in der Rechtsform einer GmbH existierenden Kommanditisten aus den jeweiligen Gesellschaften austreten und dadurch das Vermögen der mittelbaren Tochtergesellschaften jeweils den verbleibenden Kommanditisten anwächst.

## **Konsortialdarlehen**

Das Konsortialdarlehen in Höhe von bis zu EUR 544.100.000,00, das am 10. September 2013 zwischen der alstria office REIT-AG als Darlehensnehmer, sowie der UniCredit Bank AG, der HSH Nordbank AG, der Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG und der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale als Kreditgeber abgeschlossen wurde.

## **Leerstand**

Der Leerstand beschreibt die Summe aller Mietflächen, die am Ende eines Berichtszeitraumes nicht vermietet sind.

## **Leerstandsquote**

Das Verhältnis von Leerstand zur gesamten vermietbaren Fläche am jeweiligen Stichtag.

## **Leistungsindikatoren**

Die alstria office REIT-AG konzentriert sich vornehmlich auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO.

## ***Loan-to-Value (LTV)***

Die alstria office REIT-AG 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.

## **LOI**

*Letter of Intent*; Absichtserklärung über den Kauf einer Immobilie oder eines Immobilienportfolios, die im Rahmen des Investitionsprozesses beim Ankauf einer Immobilie nach einer anschließenden Bewertung durch alstrias Management dem Verkäufer zugestellt werden kann.

## ***Long Term Incentive***

Langfristige variable Vergütung des Vorstands.

## **Marktwert**

Der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögenswert oder eine Schuld am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktung in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen gehandelt werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt gemäß VPS 4.1.2 der *Professional Standards* der *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

## **Mehrheitsaktionäre**

OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg EPOF II Homer Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à r.l., OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à r.l. und AMHERST S.à r.l. die derzeit zusammen rund 60,54% der Anteile an der DO Deutsche Office AG halten.

## **Mietrendite**

Kennzahl, die die Vertragsmiete zu einem bestimmten Zeitpunkt ins Verhältnis zum Marktwert der Immobilie setzt.

## **Minderheitsaktionäre**

Gehören einem Aktionär für Zwecke eines Squeeze-out gemäß §§ 327a ff. AktG Aktien einer Gesellschaft in Höhe von 95% des Grundkapitals, werden die übrigen Aktionäre als Minderheitsaktionäre bezeichnet.

## **Mindestannahmequote**

Das Übernahmeangebot an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG wird nur vollzogen, wenn das Übernahmeangebot für mindestens 69,6% der ausstehenden Aktien der DO Deutsche Office AG angenommen oder von Seiten der alstria office REIT-AG auf den Eintritt dieser Vollzugsbedingung verzichtet wird.

## **Mindesteigenkapital**

Das im Konzern- oder Einzelabschluss ausgewiesene Mindesteigenkapital eines deutschen REIT darf 45% des Werts des unbeweglichen Vermögens auf Basis des beizulegenden Zeitwerts im Sinne von IAS 40 nicht unterschreiten. Bei einer Unterschreitung in drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren folgt der Entzug des Status als deutscher REIT. Damit würde die Befreiung von der Körperschafts- und Gewerbesteuer enden.

## **Mutter-Tochter-Richtlinie**

Die Richtlinie 90/435/EU des Rates vom 23. Juli 1990 über das gemeinsame Steuersystem der Mutter- und Tochtergesellschaften verschiedener Mitgliedsstaaten, in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

## ***Net Investment Hedges***

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe verwendet werden.

## **Nettokaltmiete**

Vertraglich vereinbarte Miete ohne Berücksichtigung von Nebenkosten, die vom Mieter zu tragen sind, wie die Heiz- oder Wasserkosten.

## ***NNNAV (Triple Net Asset Value)***

Die Gesellschaft berechnet den NNNAV als die Gesamtsumme des in der IFRS-Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals; dieses reflektiert den Buchwert und den beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente und Finanzverbindlichkeiten, bereinigt um stille Reserven und stille Lasten im unbeweglichen Vermögen und in den finanziellen Verbindlichkeiten.

## **Option**

Call Option (s.o.) und Put Option (s.u.) zusammen, die im Rahmen des Undertaking Agreements (s.u.) mit den Mehrheitsaktionären (s.o.) der DO Deutsche Office AG vereinbart sind.

## **Optionsgegenleistung**

Die Gegenleistung für die Option (s.o.). Diese besteht in alstria-Aktien, die den alstria-Angebotsaktien der Art nach entsprechen.

## **Ordentliche Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen**

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG hat am 23. Juli 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 68.781.791,00 durch die Begebung von bis zu 68.781.791 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien im rechnerischen Wert von je EUR 1,00 gegen Sacheinlagen in Form von Deutsche Office-Aktien zu erhöhen.

## **OTC**

*Over the counter*; außerbörslicher Handel mit Wertpapieren.

## **PCB**

PCB ist die Abkürzung für Polychlorierte Biphenyle. Diese chemische Verbindung wurde in Hunderten von industriellen und gewerblichen Anlagen verwendet, einschließlich elektrischen und hydraulischen Anlagen sowie Anlagen zum Wärmetransport, außerdem in Farben. PCB ist erwiesenermaßen krebsauslösend und wirkt sich negativ auf das Immunsystem, das Fortpflanzungssystem, das Nervensystem und das endokrine System aus.

## **PCP**

PCP ist die Abkürzung von Pentachlorphenol. Diese Organchlorverbindung wird als Insektizid, Holzschutzmittel und Desinfektionsmittel verwendet. Der Stoff ist für den Menschen bei akuter (kurzfristiger) Belastung durch Verschlucken oder Einatmen äußerst giftig und kann zu neurologischen Effekten, zu Beeinträchtigungen des Bluts und der Leber sowie zu Augenreizungen führen. Eine chronische (langfristige) Belastung durch Einatmen führt zu Beeinträchtigungen von Atmungswegen, Blut, Nieren, Leber, Immunsystem, Augen, Nase und Haut.

## **Prime Standard**

Regulierter Markt mit weiteren Zulassungspflichten der Frankfurter Wertpapierbörse.

## **Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen**

Pro-Forma-Konzernbilanz zum 30. Juni 2015, Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 sowie für den Sechsmonatszeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 zusammen, welche die erwarteten Auswirkungen eines erfolgreichen Umtauschangebots einschließlich der Ordentlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (s.o.) darstellen.

## **Property-Management**

Unter Property-Management versteht man das Management von Gebäuden unter Einbezug ihrer Prozesse und Systeme und die Tätigkeiten im Rahmen des Lebenszyklus-Managements eines Gebäudes.

**Prospekt**

Anhang 3 dieser Angebotsunterlage.

**Prospektrichtlinie**

Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates für den Europäischen Wirtschaftsraum in der jeweils gültigen Fassung.

**Prospektverordnung**

Verordnung (EG) 809/2004 der Kommission vom 29. April 2004 in der jeweils gültigen Fassung.

**Put Option**

Nach Vollzug des Übernahmeangebots haben die Mehrheitsaktionäre (s.o.) unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, die Übernahme der Zurückbehaltenen Deutsche Office-Aktien (s.u.) von der alstria office REIT-AG zu verlangen, soweit der Anteil der alstria office REIT-AG 94,6% der ausstehenden Deutsche Office-Aktien nicht erreicht.

**REIT**

*Real Estate Investment Trust* nach deutschem Recht.

**REIT-AG (REIT-Aktiengesellschaft)**

Real Estate Investment Trust-Aktiengesellschaft nach dem Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

**REIT-Aktien**

Aktien einer REIT-AG.

**REIT-Bezugsrechte**

Bezugsrechte einer REIT-AG.

**REIT-Eigenkapitalquote**

Das Eigenkapital einer REIT-AG im Verhältnis zu ihrem Immobilienvermögen.

**REITG**

Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen.

**RICS**

*Royal Institution of Chartered Surveyors*. Ein führender Berufsverband, der u.a. Standards für die Immobilien- und Baubranchen erarbeitet.

**RICS Red Book**

Fachliche Standards für Bewertungen (*RICS Valuation – Professional Standards*) (unter Einschluss der internationalen Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*)), Stand Januar 2014 der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors*.



## **RICS Valuation-Professional Standards**

Eignungsanforderungen gemäß PS 2.3 der Fachlichen Standards für Bewertungen, (*RICS Valuation – Professional Standards*) (unter Einschluss der internationalen Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*)), Stand Januar 2014 der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors*.

## **Satzung**

Die Satzung der Gesellschaft.

## **Short Term Incentive**

Kurzfristige variable Vergütung des Vorstands.

## **Squeeze-out**

Nach den Squeeze-out-Bestimmungen der §§ 327a ff. AktG kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen des Hauptaktionärs (s.o.) die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre (s.o.) auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Daneben besteht die Möglichkeit eines verschmelzungsrechtlichen Squeeze-out nach den Regelungen des UmwG sowie die Möglichkeit eines übernahmerechtlichen Squeeze-out nach den Regelungen des WpÜG.

## **Streifbandverwahrung**

Sammelverwahrung von Aktien, bei denen die Aktien einer Wertpapiersammelbank zur Sammelverwahrung in Deutschland anvertraut worden sind, bei der eine Sonderverwahrung gemäß § 2 Satz 1 Depotgesetz erfolgt.

## **Streubesitzanforderung**

Mindestens 15% der Aktien eines deutschen REIT müssen sich im Streubesitz befinden.

## **Teileinkünfteverfahren**

Soweit in Fällen, in denen die Abgeltungsteuer keine Anwendung findet, die Dividenden der Gesellschaft aus sog. vorbelasteten Gewinnen stammen, sind die Dividenden grundsätzlich nur zu 60% steuerpflichtig.

## **TEUR, T€**

Tausend Euro.

## **Transaktions- und Restrukturierungskosten**

Die Gesellschaft schätzt, dass für die Durchführung des beschlossenen Übernahmeangebots bei der alstria office REIT-AG und der DO Deutsche Office AG insgesamt Transaktions- und Restrukturierungskosten von EUR 30 Millionen anfallen.

## **TrinkwV 2001**

Trinkwasserverordnung.

## **Übernahmeangebot**

Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot (in der Form eines Umtauschangebots) der alstria office REIT-AG an alle Aktionäre der DO Deutsche Office AG, ihre auf den Inhaber lautende Stückaktien der DO Deutsche Office AG mit einem Anteil am Grundkapital der DO Deutsche Office AG von je EUR 1,00 zu erwerben.

## **UBS**

UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, D-60306 Frankfurt am Main.

## **Umgebungsschutz**

Denkmalschutzrechtliche Beschränkungen, denen Gebäude auch dann unterliegen können, wenn sie sich in der Nähe eines Denkmals befinden.

## **Umtauschangebot**

Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot (in der Form eines Umtauschangebots) der alstria office REIT-AG an alle Aktionäre der DO Deutsche Office AG, ihre auf den Inhaber lautende Stückaktien der DO Deutsche Office AG mit einem Anteil am Grundkapital der DO Deutsche Office AG von je EUR 1,00 zu erwerben.

## **Umtauschtreuhänder**

UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 D-Frankfurt am Main und UniCredit Bank AG, Arabellastraße 14, 81925 München gemeinsam, in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänder.

## **Umtauschtreuhänder 1**

UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, D-60306 Frankfurt am Main, in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänder.

## **Umtauschtreuhänder 2**

UniCredit Bank AG, Arabellastraße 14, D-81925 München, in ihrer Funktion als Umtauschtreuhänder.

## **UmwG**

Umwandlungsgesetz.

## **Undertaking Agreement**

Die von der alstria office REIT-AG mit den Mehrheitsaktionären (s.o.) am 16. Juni 2015 geschlossene Vereinbarung über die von den Mehrheitsaktionären gehaltenen, insgesamt 109.284.856 Deutsche Office-Aktien.

## **UniCredit**

UniCredit Bank AG, Arabellastraße 14, D-81925 München.

## **United States Securities Act von 1933**

*United States Securities Act* von 1933, US Wertpapiergesetz von 1933 in der geltenden Fassung.

## **Veräußerungsgewinn**

Ein Veräußerungsgewinn entsteht, wenn Kapitalvermögen (z.B. Aktien oder Anleihen) zu einem höheren Kurs als ihrem Anschaffungskurs veräußert werden.

## **Verbraucherpreisindex**

Der Verbraucherpreisindex misst die Änderungen des Preisniveaus für Güter und Dienstleistungen, die die privaten Haushalte konsumieren. Der in diesem Prospekt genannte Verbraucherpreisindex bezieht sich auf den durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex

## **Verfalltag**

Der Verfalltag meint den Tag, bis zu dem die Option (s.o.), die mit den Mehrheitsaktionären (s.o.) der DO Deutsche Office AG im Undertaking Agreement (s.o.) vereinbart wurde, spätestens ausgeübt werden kann.

## **Verkehrswert**

Marktwert der Immobilien in alstrias Bilanz, der regelmäßig von externen Gutachtern ermittelt werden.

## **Vertragsmiete**

Die Vertragsmiete stellt die annualisierte Miete zu einem bestimmten Stichtag unter Berücksichtigung aller unterschriebenen Mietverträge dar.

## **VorstAG**

Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung.

## **Vorstand**

Vorstand bezeichnet den Vorstand einer Aktiengesellschaft.

## **VRS**

*Valuer Registration Scheme*; Akkreditierungsregeln für Wertgutachter.

## **WAULT**

*Weighted Average Unexpired Lease Term*; gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeiten.

## **Weitere Annahmefrist**

Weitere Annahmefrist des Übernahmeangebots nach § 16 Abs. 2 WpÜG.

## **Wertgutachten**

Auf Verlangen der Gesellschaft und unter Berücksichtigung der prospektrechtlichen Anforderungen wurde von der Colliers International Valuation UK LLP, 50 George Street, London W1U 7GA, Vereinigtes Königreich als unabhängigem und für die Zwecke dieser Bewertung qualifiziertem Sachverständigen zum 30. Juni 2015 ein Wertgutachten zum Marktwert des Immobilienportfolios der alstria office REIT-AG gemäß IAS 40 erstellt.

## **White Book**

Internationale Bewertungsstandards (*International Valuation Standards*).

## **WpHG**

Wertpapierhandelsgesetz.

## **WpÜG**

Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz.

## **WpÜG-Angebotsverordnung**

Verordnung über den Inhalt der Angebotsunterlage, die Gegenleistung bei Übernahmeangeboten und Pflichtangeboten und die Befreiung von der Verpflichtung zur Veröffentlichung und zur Abgabe eines Angebots.

## **XETRA**

Elektronisches Börsenhandelssystem, das auf der Basis eines offenen Orderbuchs arbeitet und damit die Transparenz erhöht.

## **Zahlstelle**

Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Taunusanlage 12, D-60325 Frankfurt am Main.

## **Zertifikate**

Wandelgenusssrechtszertifikate, die im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms an die Mitarbeiter der alstria office REIT-AG und an die Mitarbeiter von Unternehmen, an denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist, ausgegeben wurden.

### **Zertifikate 2007**

Am 15. März 2007 ermächtigte die ordentliche Hauptversammlung den Vorstand, bis zum 14. März 2012 einmalig oder mehrmals insgesamt bis zu 500.000 Wandelgenussscheine an die Mitarbeiter der Gesellschaft sowie der Unternehmen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, auszugeben. Diese Wandelgenussscheine werden als "Zertifikate 2007" bezeichnet.

### **Zertifikate 2012**

Am 24. April 2012 ermächtigte die ordentliche Hauptversammlung den Vorstand, bis zum 23. April 2017 einmalig oder mehrmals insgesamt bis zu 500.000 Wandelgenussscheine an die Mitarbeiter der Gesellschaft sowie der Unternehmen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist, auszugeben. Diese Wandelgenussscheine werden als "Zertifikate 2012" bezeichnet.

### **Zinscap**

*Caps* sind Derivate, die die Zahlungen variabler Zinsverpflichtungen zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft nach oben hin begrenzen. Bei einem *Zinscap* wird die Differenz zwischen dem variablen Zinssatz und einem vereinbarten *Capzinssatz* ausgeglichen wenn letzterer niedriger ist. Ziel dieser Maßnahme ist zumeist die Absicherung gegen Zinssatzsteigerungen.

### **Zinsswap**

*Swaps* (englisch für Tausch) sind Derivate, bei denen der Tausch von variablen gegen fixe Zahlungsströme zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft vereinbart wird. Bei einem *Zinsswap* gehen die Vertragsparteien die Verpflichtung ein, einen fixen bzw. einen variablen Zinssatz auf einen bestimmten Nennwert an die jeweils andere Vertragspartei zu zahlen. Ziel dieser Maßnahme ist zumeist die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken.

### **Zulässige LTV-Grenze**

Nach den Bedingungen des Konsortialdarlehens der alstria office REIT-AG darf die Verschuldungsquote, d.h. das Verhältnis der gesamten ausstehenden Darlehen der alstria office REIT-AG zu dem beizulegenden Zeitwert ihrer mit dem Konsortialdarlehen finanzierten Immobilien, 70% nicht übersteigen.

### **Zurückbehalte Deutsche Office-Aktien**

Verpflichtung der Mehrheitsaktionäre (s.o.), einen Anteil von 5,4% am jeweils ausstehenden Grundkapital der DO Deutsche Office AG nicht im Rahmen des Umtauschangebots einzureichen.

**(Aus drucktechnischen Gründen frei gelassen.)**

## JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Das Marktumfeld auf den Investmentmärkten ist auch in 2015 sehr positiv. Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 24,3 Milliarden wurde das Vorjahresergebnis um circa 40% übertroffen. Im Fokus der Anleger standen vor allem die großen Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München), auf die gut die Hälfte des Umsatzes entfällt. Auch für das zweite Halbjahr zeichnet sich ab, dass sich die positive Entwicklung fortsetzen wird. Neben vielen Einzelobjekten, die sich bereits in der Vermarktung befinden, wird sich das Transaktionsvolumen vor allem im Portfoliosegment, wo mehrere Großpakete bereits am Markt sind oder kurz vor Vermarktungsstart stehen, weiter auf sehr hohem Niveau bewegen. Bei der Nachfrage sowohl in- als auch ausländischer Anleger ist kein Rückgang zu erkennen. Vor diesem Hintergrund dürfte auch die *Yield Compression* noch nicht vollständig abgeschlossen sein. Für das Gesamtjahr zeichnet sich ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 45 und 50 Milliarden ab.<sup>1</sup>

alstria hat bereits von den liquiden Investmentmärkten profitiert und die Unterzeichnung von drei Kaufverträgen in 2015 bekannt gegeben: Die Immobilien in der Landshuter Allee und der Arnulfstraße, jeweils in München gelegen, umfassen eine gesamte Mietfläche von 13.100 qm und wurden für einen Preis von EUR 30,5 Millionen verkauft. Beide Gebäude werden mit umfassendem Leerstand verkauft, da sie anschließend einer Nutzung als Hotel bzw. Wohnimmobilie zugeführt werden. Die Mieteinnahmen aus beiden Objekten belaufen sich auf EUR 1,2 Millionen p.a. mit einer Restmietlaufzeit von unter 0,25 Jahren. Im Juli 2015 wurde darüber hinaus ein Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in der Emil-von-Behring Str., Frankfurt am Main beurkundet. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt EUR 12,8 Millionen. Zum Zeitpunkt des erwarteten Übergangs von Nutzen und Lasten zu Ende 2015 wird die Immobilie Mieteinnahmen von EUR 1,0 Millionen p.a. bei einer WAULT von 5 Jahren generieren. Da die Nutzen- / Lastenübergänge für die Immobilien Arnulfstraße und Emil-von-Behring Str. für Ende 2015, für die Landshuter Allee in 2016 vorgesehen sind, haben die Veräußerungen damit keinen Einfluss auf das FFO Ziel 2015 und nur einen unwesentlichen Einfluss auf alstrias zukünftigen Mietumsatz.

Weiterhin hat alstria im Juli 2015 einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Düsseldorf unterzeichnet. Die 5.700 qm umfassende Büroimmobilie Karlstraße liegt in der Düsseldorfer Innenstadt und wird zu einem Kaufpreis von EUR 11,6 Millionen akquiriert. Das Gebäude ist voll vermietet und generiert Mieteinnahmen in Höhe von TEUR 750 p.a. bei einer WAULT von 8,5 Jahren. Da der Abschluss der Transaktion im zweiten Halbjahr 2015 vorgesehen ist, werden nur marginale positive Auswirkungen auf den FFO erwartet.

Nach der erfolgreichen Durchführung der geplanten Übernahme beabsichtigt der Vorstand das kombinierte Portfolio zu bereinigen. Hierbei handelt es sich um Immobilien des aktuellen DO Deutsche Office AG Portfolios, die nicht zum Kerngeschäft der kombinierten Einheit gehören, wie bspw. Hotels und Pflegeheime. Es ist vorgesehen, die Veräußerungen zu marktadäquaten Konditionen durchzuführen. Somit soll dies in einem angemessenen Zeitraum geschehen und die Portfoliobereinigung nicht vor Ende 2017 abgeschlossen sein.

Auch die Umsatzbelegung im Büovermietungsmarkt hat sich in 2015 gegenüber dem Vorjahr fortgesetzt. Mit 1,553 Millionen m<sup>2</sup> wurde das beste Resultat der letzten vier Jahre erzielt und das Vorjahresergebnis um gut 12% gesteigert. Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die weiterhin sehr stabile Arbeitsmarktsituation tragen wesentlich zu diesem deutlichen Umsatzplus bei. Auch hält der Leerstandabbau im deutschen Büroimmobilienmarkt an. Im Jahresvergleich haben sich die Leerstände über alle Standorte um 5% verringert und erreichen ein Volumen von 6,68 Millionen m<sup>2</sup>. Aufgrund der guten Nachfrage hat sich der Rückgang im zweiten Quartal 2015 etwas beschleunigt.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle: Die vorherigen Ausführungen beziehen sich auf: BNP Paribas Real Estate, "At a Glance – Investmentmarkt Deutschland – Q2.2015".

<sup>2</sup> Quelle: Die vorherigen Ausführungen beziehen sich auf: BNP Paribas Real Estate, "At a Glance – Büromarkt Deutschland – Q2.2015", Stand 30. Juni 2015.

alstria liegen entsprechend keine Hinweise vor, dass die in der FFO-Prognose (siehe Abschnitt "*FFO-Prognose – Faktoren und Annahmen – Faktoren, die beeinflusst werden können*" des Prospekts) unterstellten Neuvermietungen nicht erreicht werden können. Somit hält alstria an ihren Umsatzzielen fest. Auch ergeben sich keine erheblichen Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses nach dem 30. Juni 2015.

Der Vorstand der alstria hat am 16. Mai 2015 die Absicht bekanntgegeben, den Deutsche Office-Aktionären anzubieten, ihre Aktien an der Gesellschaft im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben. Am 23. Juli 2015 fand diesbezüglich eine außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Hamburg statt. Es wurde u.a. über die für die Durchführung der Transaktion notwendige Erhöhung des Grundkapitals der alstria office REIT-AG um bis zu EUR 68.781.791 durch Ausgabe von bis zu 68.781.791 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Sacheinlagen unter Ausschluss von gesetzlichen Bezugsrechten der Aktionäre abgestimmt. Dem Beschlussvorschlag wurde mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt.