

alstria
First German REIT

UNTERNEHMENSBERICHT 2014

Immobilien­daten & Port­foliobewertung



alstria office REIT-AG Bäckerbreitergang 75
www.alstria.de 20355 **Hamburg**
info@alstria.de Tel. ▶ +49 (0)40 22 63 41-300
Fax ▶ +49 (0)40 22 63 41-310

Friedrichstraße 19
40217 **Düsseldorf**
Tel. ▶ +49 (0)211 30 12 16-600
Fax ▶ +49 (0)211 30 12 16-615

INHALT



4 alstria im Überblick

Kennzahlen – Fünfjahresübersicht
Vorwort des Vorstands
Unser Geschäftsmodell
Erfolge 2014
Kerndaten des Portfolios



12 Portfolio Management

Vermietungs-Management
Transaktionen
Investitionen und Instandhaltungen
Bewertung
Entwicklungsprojekte
Portfolioüberblick



34 Fallstudie Schaartor



42 Geschäfts- entwicklung

Gewinn- und Verlustrechnung
FFO und AFFO
Bilanz
Ausblick 2015
EPRA-Kennzahlen

56 alstrias Aktie





*Nachhaltiges
Engagement*⁶⁴

*Vergütungs-
struktur des
Vorstands*⁶⁸



*Valuation
report Colliers*⁷⁰



*Glossar*⁸⁶



Berechnung der Portfolio-Rendite
Berechnung der EPRA-Kennzahlen
Impressum

*Appendix*⁹⁴



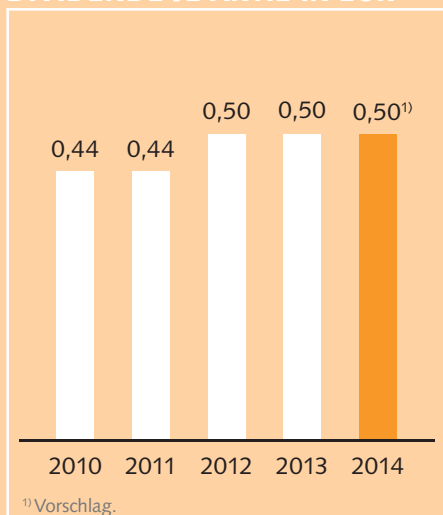
alstria im Überblick

PROGNOSE 2015

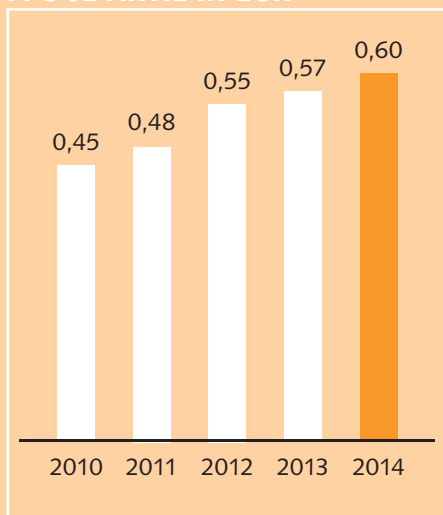
FFO
EUR 49 Mio.

UMSATZERLÖSE
EUR 98 Mio.

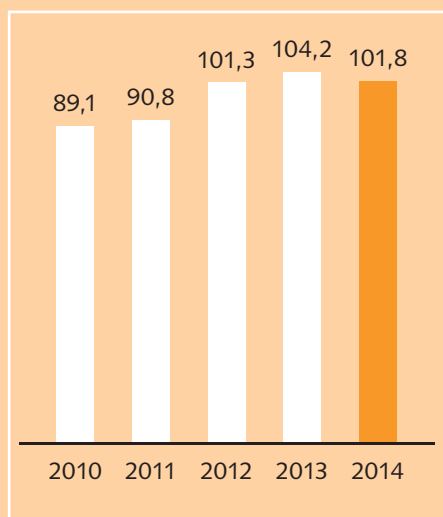
DIVIDENDE JE AKTIE IN EUR



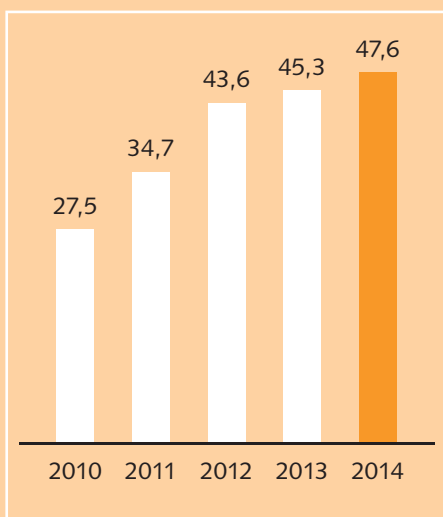
FFO JE AKTIE IN EUR



UMSATZERLÖSE IN EUR Mio.



FFO IN EUR Mio.



KENNZAHLEN

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

in TEUR	2014	2013	2012	2011	2010
Umsatzerlöse und Erträge					
Umsatzerlöse	101.782	104.224	101.286	90.798	89.094
Nettomieteinnahmen	88.960	93.249	90.110	80.868	81.759
Konzernergebnis	36.953	38.945	39.911	27.448	206
Operatives Ergebnis (FFO)	47.626	45.328	43.571	34.685	27.541
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,47	0,49	0,51	0,40	0,00
FFO je Aktie (in EUR)	0,60	0,57	0,55	0,48	0,45
	31.12. 2014	31.12. 2013	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010
Bilanzkennzahlen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.645.840	1.632.362	1.622.988	1.528.589	1.348.400
Bilanzsumme	1.769.304	1.785.679	1.786.893	1.686.637	1.542.336
Eigenkapital	846.593	844.114	829.287	768.195	692.408
Verbindlichkeiten	922.711	941.565	957.606	918.442	849.928
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,71	10,69	10,51	10,71	11,24
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ¹⁾	10,67	10,60	n/a	n/a	n/a
Nettoverschuldungsgrad (in %)	50,4	50,7	47,8	50,1	49,8
REIT-Kennzahlen					
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	50,2	50,9	50,0	48,7	49,8
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100
EPRA²⁾-Kennzahlen	2014	2013	2012	2011	2010
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,59	0,57	0,55	0,50	0,44
EPRA-Kostenquote A (in %) ³⁾	23,3	21,7	21,6	n/a	n/a
EPRA-Kostenquote B (in %) ⁴⁾	20,1	18,6	18,5	n/a	n/a
	31.12. 2014	31.12. 2013	31.12. 2012	31.12. 2011	31.12. 2010
EPRA-NAV je Aktie (in EUR) ⁵⁾	11,22	10,97	10,98	11,32	11,68
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,58	10,55	10,50	10,71	11,24
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,8	5,6	5,7	5,8	5,5
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	5,8	5,7	5,8	5,7
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,0	6,8	8,0	6,5	5,1

¹⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung des Convertible Bond.

²⁾ Weitere Informationen, siehe EPRA Best Practices Recommendations, www.epra.com.

³⁾ Inklusive Leerstandskosten.

⁴⁾ Exklusive Leerstandskosten.

⁵⁾ Berechnungen zum 31. Dez. 2014 und 31. Dez. 2013 basieren auf kumulierten Marktwertanpassungen der Finanzderivate; Berechnungen vor dem 31. Dez. 2013 basieren auf Marktwerten der Finanzderivate.

VORWORT DES VORSTANDS



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Handwritten signature of Olivier Elamine in black ink.

Alexander Dexne
Finanzvorstand

Handwritten signature of Alexander Dexne in black ink.

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

Rückblickend auf das Jahr 2014 können wir Ihnen über einen erfolgreichen Geschäftsverlauf berichten. Aufgrund der hohen Nachfrage nach modernen Büroflächen verdoppelten wir das Neuvermietungsvolumen gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum auf 55.300 m² und verlängerten bestehende Mietverträge im Umfang von 32.600 m². Die Arbeit an unseren Entwicklungsprojekten verlief plangemäß. Wir konnten die Vermietungsquote unserer im Jahr 2014 fertig gestellten Projekte auf über 90 % steigern und damit zukünftigen Cashflow sichern. Zudem verbesserten wir die Qualität unseres Immobilienportfolios, indem wir uns den starken Transaktionsmarkt zunutze machten und Gebäude in B-Lagen verkauften, um die Erlöse in A-Lagen zu reinvestieren. Im Hinblick auf unser Finanzergebnis erreichten wir 2014 mit einem Umsatz von EUR 101,8 Mio. und einem operativen Ergebnis (FFO) in Höhe von EUR 47,6 Mio. exakt unsere Ziele. Für das laufende Jahr 2015 rechnen wir, auch aufgrund der vollzogenen Immobilienverkäufe im Jahr 2014, mit einem leichten Umsatzrückgang auf EUR 98 Mio. Entscheidend ist für uns allerdings die Ergebnisentwicklung. Hier ist im laufenden Jahr 2015 ein weiterer Anstieg des operativen Ergebnisses auf EUR 49 Mio. absehbar, denn weiter sinkende Finanzierungskosten werden den Umsatzrückgang überkompensieren.

Transparenz in der Berichterstattung hatte für alstria schon immer einen hohen Stellenwert. Seit Gründung des Unternehmens veröffentlichen wir alle Daten, die unseren Aktionären und Analysten die Beurteilung der Portfolio- und Bilanzqualität ermöglichen. Auf der europäischen Ebene sind wir in den entsprechenden Arbeitsgruppen der EPRA aktiv und arbeiten mit den Kollegen anderer europäischer Immobilienunternehmen an gemeinsamen Berichtsstandards, um die Zahlenwerke der Unternehmen so weit wie möglich vergleichbar zu machen. Wir haben unseren Geschäftsbericht in diesem Jahr nochmals übersichtlicher gestaltet und unsere Berichterstattung weiter verbessert, um dem Leser das Verständnis unseres Geschäftsmodells zu erleichtern. Falls Ihnen weitere Informationen fehlen, lassen Sie es uns wissen. Wir freuen uns auf den Dialog.

MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Auf der Basis eines aktiven Asset-Managements unseres deutschen Büroimmobilienportfolios streben wir die Erwirtschaftung überdurchschnittlicher, risikogerechter und nachhaltiger Erträge für unsere Aktionäre an.

Unser übergeordnetes Ziel

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

Unser Geschäftsmodell

ERFOLGE 2014

- ▶ Trotz eines leichten Umsatzrückgangs stieg das operative Ergebnis je Aktie um 5 % auf EUR 0,60. In den letzten fünf Jahren verbesserte sich das operative Ergebnis je Aktie im Durchschnitt um 7,5 % pro Jahr.
- ▶ 2014 war ein Rekordjahr in Bezug auf die Vermietung. Auf Basis eines aktiven Immobilienmanagements konnten wir neue Mietverträge über eine Fläche von 55.300 m² abschließen und Mietverträge für eine Fläche von 32.600 m² verlängern.

Höheres operatives Ergebnis (FFO)

Erfolgreiches Vermietungsgeschäft

Portfolio-optimierung

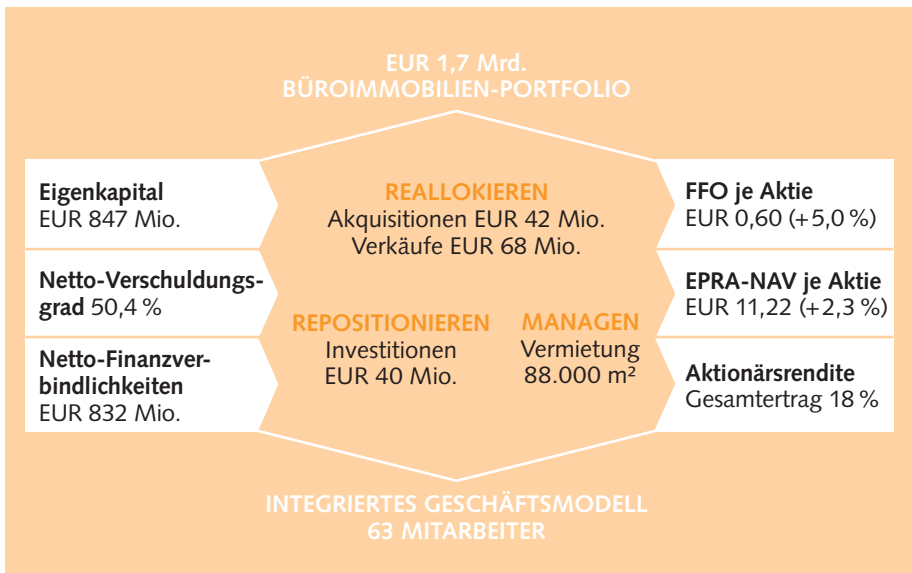
- ▶ Angesichts des hohen Preisniveaus im deutschen Büroimmobilienmarkt haben wir in den letzten zwölf Monaten per Saldo Immobilien verkauft. Wir verkauften fünf Gebäude für einen Gesamtbetrag von EUR 68 Mio. und erwarben zwei Immobilien für EUR 42 Mio. Die Reallokation unseres eingesetzten Kapitals verbesserte die Qualität unseres Portfolios und reduziert damit das Immobilienrisiko.

Wertsteigernde Projektentwicklungen

- ▶ Unsere Entwicklungsprojekte verliefen plangemäß. Im Laufe des Jahres 2014 stieg die Vermietungsquote unserer fertig gestellten Entwicklungsprojekte von 69 % auf über 90 %, und ihr Bewertungsgewinn belief sich auf EUR 20,4 Mio. (Investment Properties plus Joint-Venture).

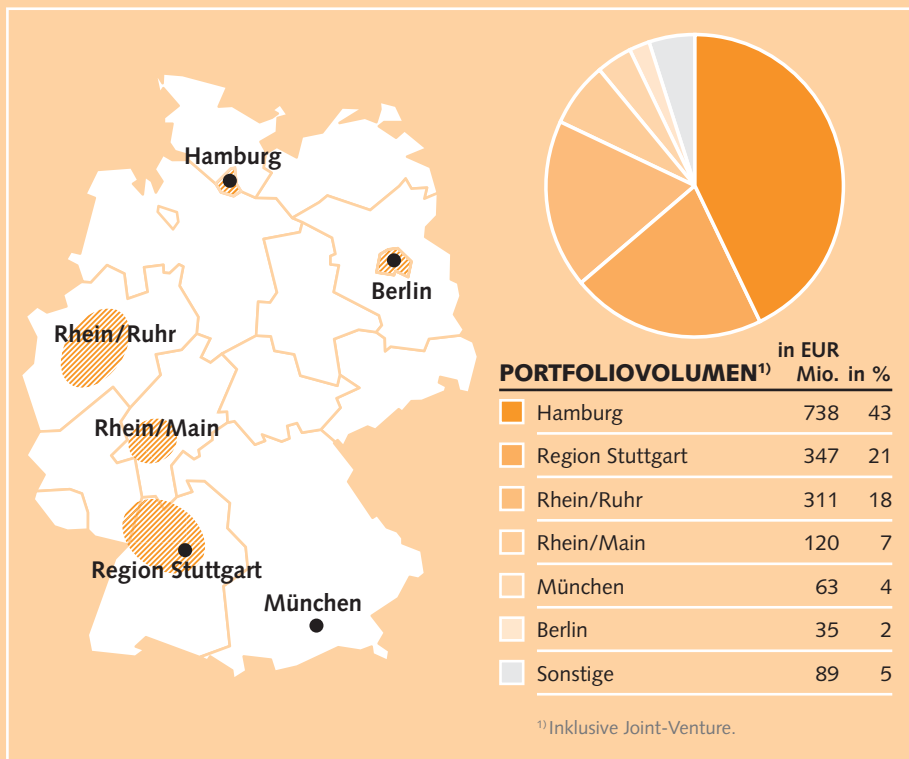
Gesicherte finanzielle Stärke

- ▶ Im Rahmen unserer konservativen Finanzierungspolitik verringerten wir in den vergangenen zwölf Monaten unsere Netto-Verschuldungsquote um weitere 30 Basispunkte auf 50,4 %. Der EPRA-NAV je Aktie wuchs um 2,3 % auf EUR 11,22.

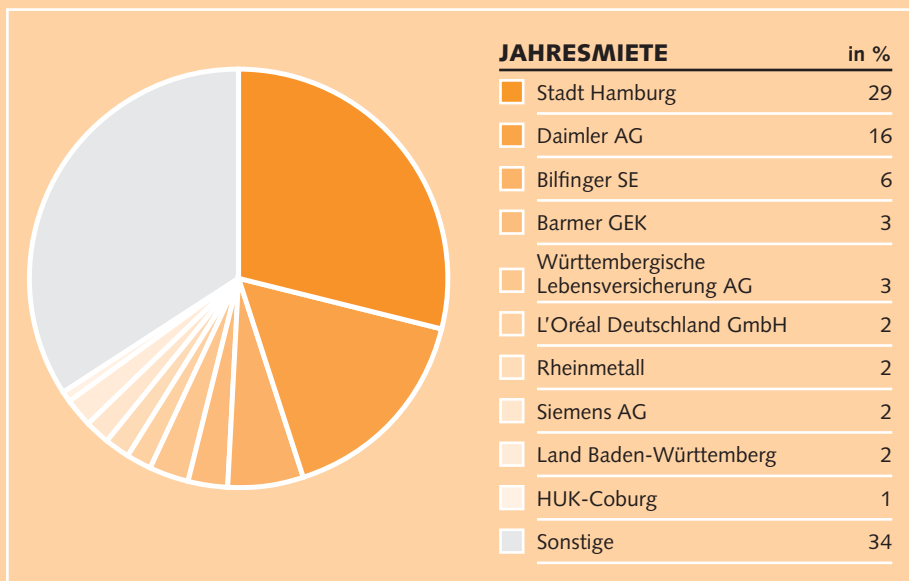


KERNDATEN DES PORTFOLIOS

INVESTITIONSTANDORTE



MIETERSTRUKTUR



PORTFOLIOKENNZAHLEN

	31.12.2014	31.12.2013
Anzahl der Gebäude	74	76
Anzahl der Gebäude in Joint-Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mio.) ¹⁾	1.652	1.638
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	99,7	106,7
Bewertungsrendite (in %)	6,0	6,5
Vermietbare Fläche (in m ²)	875.100	894.400
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	12,6	9,1
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,8	6,8
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	1.887	1.832
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR/Monat)	10,86	10,93

¹⁾ Ohne Joint-Venture.

VERÄNDERUNG DES PORTFOLIOS

	in TEUR	
Investment Properties zum 31.12.2013		1.632.362
+ Investitionen		33.234
davon: Entwicklungsprojekte ¹⁾		23.782
davon: Investment Portfolio		9.452
+ Bewertungsergebnis		824
davon: Entwicklungsprojekte ¹⁾		8.093
davon: Einfluss Erhöhung Grunderwerbsteuer		-5.273
davon: Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten 2014		-1.490
davon: Investment Portfolio		-506
+ Transaktionen		-20.580
davon: Verkäufe		-62.970
davon: Akquisitionen		42.390
= Investment Properties zum 31.12.2014		1.645.840
+ Beizulegender Wert von eigengenutzten Immobilien zum 31.12.2014		5.735
= Gesamtportfolio (ohne JV) zum 31.12.2014	(A)	1.651.575
Marktwert Joint-Venture²⁾ zum 31.12.2013		36.505
+ Bewertungsergebnis		12.297
+ Investitionen		2.648
= Marktwert Joint-Venture²⁾ zum 31.12.2014	(B)	51.450
Wert des Gesamtportfolios zum 31.12.2014	(A+B)	1.703.025

¹⁾ Gebäude des Entwicklungsportfolios per 31.12.2013 und 31.12.2014.

²⁾ Joint-Venture zum Anteil von 49 %.

Portfolio Management

2





TANK & BECKER
Miet- & Baugesellschaft
für Mietwohnungs-
häuser
www.tank-becker.de

Einwohner

Einwohner

VERMIETUNGS-MANAGEMENT

Basierend auf der operativen Stärke unseres Vermietungsmanagements und einem sehr liquiden Vermietungsmarkt erzielten wir im abgelaufenen Jahr substanzielle Vermietungserfolge. Wir profitierten von der hohen Nachfrage nach Büroflächen und schlossen neue Mietverträge* für eine Gesamtfläche von 55.300 m² ab und verlängerten Mietverträge für eine Fläche von 32.600 m². Zu den größten Vermietungserfolgen zählte der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags in der Siemensstraße 31–33 in Ditzingen, wo wir mit der Baumarktkette Hagebau einen neuen Mieter für einen rund 10.000 m² großen Baumarkt gewinnen konnten. Ein weiterer größerer Vermietungserfolg gelang uns in Neuss, wo wir einen ebenfalls langfristigen Mietvertrag über 7.300 m² in der Jagenbergsstraße 1 abschlossen und damit unmittelbar einen auslaufenden Vertrag ersetzen konnten. Erfolgreich verlief auch die Vermietung von Flächen in unseren Entwicklungsprojekten, wo wir die Vermietungsquote für die im Jahr 2014 abgeschlossenen Projekte per 31. Dezember 2014 auf über 90 % steigern konnten.

Verdoppelung der neu vermieteten Fläche

Unser Vermietungserfolg kompensierte einen großen Teil der Mietvertragsausläufe. Im Laufe des Jahres 2014 verzeichneten wir reguläre Vertragsausläufe für eine Mietfläche von über 100.000 m². Dies entspricht rund 12 % der vermietbaren Fläche unseres Portfolios. Substanzielle Mietvertragsausläufe mit einem anschließenden Auszug der Mieter betrafen unsere Immobilien in der Darwinstraße 14–18 in Berlin und in der Hofmannstraße 51 in München. Beide Objekte verfügen über jeweils mehr als 20.000 m² vermietbarer Fläche, jedoch kommen wir in der Nachvermietung beider Gebäude gut voran. Dennoch stieg die Leerstandsquote unseres Portfolios zum Jahresende 2014 auf 12,6 %. Ursächlich hierfür war neben dem Auslauf größerer Mietverträge auch der Verkauf von voll vermieteten Gebäuden, wofür wir im Gegenzug Objekte mit substanziellem Leerstand kauften. Wie wir in den vergangenen Jahren immer wieder bewiesen haben, eröffnet uns dies vielfältige Möglichkeiten, unsere Fähigkeiten im Vermietungsgeschäft einzusetzen und hierdurch Werte zu schaffen.

* Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen.

EPRA-Leerstandsquote bei 11,0%

Generell versuchen wir natürlich, die Leerstandsquote so gering wie möglich zu halten, um den Cashflow aus den Objekten zu maximieren. Dennoch hat die Entwicklung der Leerstandsquote im Zeitablauf in unserem Geschäftsmodell nur einen eingeschränkten Aussagewert, da Leerstand uns oftmals erst die Möglichkeit eröffnet, Wertpotenziale zu heben. Das aktive Management der Gebäude und damit auch der Abbau des Leerstands in unseren Immobilien ist eine der wesentlichen Kompetenzen unseres Unternehmens. Werte schaffen wir unter anderem, indem wir bewusst Leerstand kaufen und durch die Vermietung leer stehender Flächen den Cashflow verbessern und damit die Werte der Gebäude steigern. Im Anschluss an eine erfolgreiche Vermietung erfolgt von Zeit zu Zeit auch der Verkauf eines Gebäudes, ganz im Sinne einer Ertragsmaximierung für den Aktionär. Diese Strategie haben wir in den vergangenen Geschäftsjahren erfolgreich umgesetzt. Der transaktionsbedingte Anstieg der Leerstandsquote im Jahr 2014 ist damit bewusst herbeigeführt, um sich hieraus ergebende Ertragschancen zu nutzen.

19,600 m² in Entwicklungsprojekten

Gleiches gilt für unsere Objekte, in denen wir substanzielle Modernisierungsarbeiten durchführen. In Qualitätsverbesserungen von existierenden Büroflächen sehen wir die besten Chancen, nachhaltige Mietsteigerungen zu realisieren. Zu jedem Zeitpunkt führen wir an 5–10 % unserer Immobilien substanzielle Modernisierungsmaßnahmen durch, und in diesem Zeitraum stehen diese Immobilien naturgemäß leer. Nachdem wir unsere aktuellen Entwicklungsprojekte weitgehend abgeschlossen haben, wurden Ende 2014 neue Objekte in die Entwicklungspipeline gebracht, was sich ebenfalls auf die gesamte Leerstandsquote auswirkte. Von der zum 31. Dezember 2014 vermietbaren Leerstandsfläche im Umfang von 110.500 m² entfielen dementsprechend 19.600 m² auf entwicklungsbedingten Leerstand.

Unsere EPRA-Leerstandsquote, die die entwicklungsbedingten Leerstandsflächen nicht in die Berechnung einbezieht, lag per 31. Dezember 2014 bei 11,0 % (6,8 % zum entsprechenden Vorjahreszeitpunkt).

ENTWICKLUNG DES LEERSTANDS

Investment Properties		in m ²	Leerstand ¹⁾ (in %)
Vermietbare Fläche – 01.01.2014	(A)	894.400	
Leerstandsfläche – 01.01.2014	(B)	81.300	9,1 (B/A)
+ Akquirierte Fläche		17.200	
– Verkaufte Fläche		35.000	
+ Netto-Neubaufäche		2.500	
– Flächenkorrekturen		4.000	
Vermietbare Fläche – 31.12.2014	(C)	875.100	
+ Akquirierter Leerstand		6.600	
– Verkaufter Leerstand		700	
+ Mietausläufe		111.200	
– Erneuerung von Mietverträgen		32.600	
– Neue Mietverträge		55.300	
= Leerstandsfläche – 31.12.2014	(D)	110.500	12,6 (D/C)
davon Leerstand in Entwicklungsprojekten		19.600	
EPRA-Leerstandsquote²⁾			11,0



¹⁾ Ohne Joint-Venture.

²⁾ Detaillierte Berechnung siehe Tabelle 6, Seite 99.

Im Jahr 2014 begannen neue Mietverträge für 44.000 m² Büro- und Einzelhandelsflächen. Die gewichtete durchschnittliche Nettomiete pro m² verbesserte sich gegenüber dem Vorjahreswert deutlich auf EUR 14,84 pro Monat. Ursächlich hierfür ist, dass im Jahr 2014 neue Mietverträge überwiegend für hochwertige Flächen in fertiggestellten Entwicklungsprojekten begannen und die Mieten damit überdurchschnittlich hoch ausfielen. Die gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit der neuen Mietverträge lag bei 11,1 Jahren und generiert damit zukünftige Mieteinnahmen in Höhe von EUR 78,5 Mio. (2013: EUR 24,0 Mio.). Die Kosten für den Abschluss der neuen Mietverträge beliefen sich auf EUR 1,44 pro m² und setzen sich aus den Kosten für den Mieterausbau, Maklergebühren und mietfreie Zeiten zusammen. Die monatliche effektive Miete für die Neuvermietungen im Jahr 2014 belief sich damit auf EUR 13,40 pro m².

Effektive Miete der Neuvermietungen bei EUR 13,40 pro m²/Monat

EFFEKTIVE MIETE

Gewichtete effektive Durchschnittsmiete je m ² in EUR (Neuvermietungen)	2014	2013
Basismiete	14,84	10,93
Mieterausbauten	1,10	1,22
Maklergebühren	0,19	0,20
Mietfreie Zeit	0,15	0,52
Effektive Miete	13,40	8,99
Gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit (Jahre)	11,1	7,4

VERÄNDERUNG VERTRAGSMIETEN

	in TEUR	in %
Vertragsmiete per 31.12.2012	105.529	100
Transaktionen (31.12.2012 – 31.12.2014)	-3.018	-2,9
Akquisitionen	4.946	
Verkäufe	-7.965	
Veränderung auf vergleichbarer Portfoliobasis ¹⁾ (31.12.2012 – 12.12.2014)	-2.859	-2,7
Investmentportfolio – Neuvermietungen	2.772	
Investmentportfolio – Mietvertragsausläufe	-9.096	
Entwicklungsprojekte ²⁾ – Neuvermietungen	3.975	
Entwicklungsprojekte ³⁾ – Entmietungen	-511	
Vertragsmiete per 31.12.2014	99.652	94,4



¹⁾ Entsprechend der EPRA-Empfehlung.

²⁾ Entwicklungsprojekte der Jahre 2013 and 2014.

³⁾ Entwicklungsprojekte per 31. Dezember 2014, im Wesentlichen Entmietungseffekte.

Auszeichnungen

Im Jahr 2014 wurden wir das zweite Mal in Folge mit dem IPD Specialist Property Award ausgezeichnet. Mit dem Preis werden alstrias herausragende Fähigkeiten im Immobilienmanagement gewürdigt. Das Unternehmen hat in der entsprechenden Vergleichsgruppe der IPD (Investment Property Databank Ltd.) die höchste Gesamtrendite über 3 Jahre in der entsprechenden Vergleichsgruppe der IPD erreicht. alstria belegte damit erneut die operativen Fähigkeiten in der Immobilienbewirtschaftung.



An MSCI Brand

European Property
Investment Awards
2014

TRANSAKTIONEN

Im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements gehört auch der Kauf und Verkauf von Immobilien zu unserem Kerngeschäft. Wir kaufen chancenreiche Immobilien primär in den großen liquiden Büromärkten in Deutschland. Potenzielle Akquisitionsobjekte unterziehen wir einer strengen Prüfung und an unserer Preisdisziplin hat sich trotz des aktuellen Niedrigzinsumfelds nichts geändert. Nach wie vor müssen sich unsere Immobilien auf unverschuldeter Basis langfristig rechnen und wir gehen generell nicht davon aus, dass die Preise für Büroimmobilien in absehbarer Zukunft marktbedingt steigen werden, denn die Mieten im Bürosektor sind bestenfalls stabil. Je nach Einzelrisiko streben wir eine interne Verzinsung (vor Fremdfinanzierung) von 6 % bis 12 % an. Der untere Rand der Anspruchsverzinsung gilt dabei für gut vermietete Immobilien in Innenstadtlagen, der obere Rand für Immobilien in Stadtrandlagen mit kurzen Mietverträgen und/oder Modernisierungsbedarf und trägt damit dem höheren Risiko Rechnung.

Trotz unserer strikten Akquisitionskriterien konnten wir im zweiten Halbjahr 2014 zwei Immobilien im Wert von insgesamt EUR 42 Mio. ankaufen. Ein Objekt befindet sich in erstklassiger Düsseldorfer Innenstadtlage, verfügt über 11.200 m² Bürofläche und weist einen Leerstand von 36 % auf. Wir sind sehr optimistisch, den Leerstand abbauen zu können und damit eine entsprechende Wertsteigerung des Objekts realisieren zu können. Das zweite akquirierte Objekt liegt im Düsseldorfer Stadtteil Seestern und verfügt über 6.000 m² moderner Büroflächen. Auch hier sind wir zuversichtlich, den derzeitigen Leerstand von 43 % abbauen und eine positive Wertentwicklung des Gebäudes herbeiführen zu können.

Wir verkaufen auch Immobilien, wenn Wertsteigerungspotenziale ausgeschöpft sind und der uns gebotene Kaufpreis den Wert übersteigt, den wir langfristig für erreichbar halten, sollten wir das Gebäude behalten. Angesichts der hohen Nachfrage nach deutschen Immobilien waren wir 2014 ein Netto-Verkäufer. Wir verkauften insgesamt fünf Immobilien im Gesamtwert von EUR 68 Mio., die einen Querschnitt unseres Portfolios repräsentieren. Hierzu zählten reife Immobilien in Hamburg oder Stuttgart, aber auch Gebäude in kleineren Städten, die sich für uns betriebswirtschaftlich nicht rechneten. Auf das gesamte Verkaufsvolumen erzielten wir einen durchschnittlichen Buchgewinn von 8,1 % (verglichen mit dem Buchwert zum 31. Dezember 2013). Dieser Erfolg belegt einmal mehr die Attraktivität unseres Portfolios und unseren konservativen Bewertungsansatz.

Netto-Verkäufer im Jahr 2014

Verkäufe mit 8,1 % Gewinn zum letzten Buchwert

Rendite von 9,1% Die verkauften Gebäude erzielten über ihre Haltedauer vom Ankauf über die Modernisierung und Vermietung bis zum Verkauf eine durchschnittliche interne Verzinsung (ohne Fremdfinanzierungseffekte) von rund 9,1 % und erreichten damit vollends unsere Zielrenditen. Dieser Erfolg ist ganz klar eine Konsequenz der strikten Akquisitionskriterien und unserer operativen Stärke im Management der Immobilien.

VERKÄUFE

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Vermietbare Fläche (in m ²)	Jahresmiete (in TEUR)	Leerstand (in %)
Max-Brauer-Allee 41–43	Hamburg	6.150	3.200	366	0
Ernstthalenstraße 16	Stuttgart	3.300	2.500	261	0
Spitzweidenweg 107	Jena	1.415	2.900	155	24
Hamburger Straße 43–49	Hamburg	41.662	21.800	2.553	0
Englische Planke 2	Hamburg	15.530	4.600	839	0
Gesamte Verkäufe		68.057	35.000	4.174	2

AKQUISITIONEN

Adresse	Stadt	Kaufpreis ¹⁾ (in TEUR)	Vermietbare Fläche (in m ²)	Jahresmiete (in TEUR)	Leerstand (in %)
Elisabethstraße 5–11	Düsseldorf	30.475	11.200	1.577	36
Hansaallee 247	Düsseldorf	9.700	6.000	491	43
Gesamte Akquisitionen		40.175	17.200	2.068	39

¹⁾ Ohne Transaktionsnebenkosten.

ERWIRTSCHAFTETE RENDITEN

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR)	Haltedauer	Gesamte Mietein- nahmen (in TEUR)	Investi- tionen (in TEUR)	Verkaufs- preis (in TEUR)	Rendite ¹⁾ (in %)
Max-Brauer-Allee 41–43	Hamburg	4.700	2008–2014	1.700	900	6.150	7,2
Ernstthalenstraße 16	Stuttgart	2.700	2008–2014	1.700	1.000	3.300	8,3
Spitzweidenweg 107	Jena	2.000	2008–2014	1.100	100	1.415	3,7
Hamburger Straße 43–49	Hamburg	36.000	2006–2014	17.900	400	41.662	9,0
Englische Planke 2	Hamburg	12.300	2011–2014	2.800	500	15.530	14,2
Gesamt		57.700		25.200	2.900	68.057	9,1

¹⁾ Inklusive 6 % Transaktionskosten und 5 % Grundstücksbetriebskosten.

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNGEN

Als langfristig orientierter Immobilieninvestor investiert alstria kontinuierlich, um den Wert des Portfolios dauerhaft zu erhalten und zu steigern. Zu jedem Zeitpunkt unterziehen wir eine Reihe unserer Immobilien einer Kernsanierung. Im Jahr 2014 zählten hierzu in erster Linie unsere Gebäude in der Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87 (Hamburg), Schaartor 1 (Hamburg), Arndtstraße 1 (Hannover) und das Mundsburg Center in der Hamburger Straße 1–15 (Hamburg). Detaillierte Informationen über unsere derzeitigen und zukünftigen Entwicklungsprojekte finden Sie auf den Seiten 22–25 in diesem Bericht. In der Summe investierten wir 2014 rund EUR 23,8 Mio. in unsere Entwicklungsprojekte. Das Investitionsvolumen schwankt von Jahr zu Jahr, da der Investitionsbedarf von den Projekten selbst und ihrer Position im Lebenszyklus des Gebäudes abhängt. Über die Entwicklungsprojekte hinaus investierten wir EUR 9,5 Mio. (+19 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum) im Rahmen unserer Neuvermietungen. Hiervon wurden EUR 6,2 Mio. für vom Mieter gewünschte Ausbauten und EUR 2,0 Mio. für Maklergebühren investiert.

Verbesserung der Portfolioqualität

Darüber hinaus verbuchten wir im vergangenen Geschäftsjahr einen Aufwand von EUR 5,2 Mio. für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie EUR 1,7 Mio. für laufende Reparaturen, die entsprechend in unserer Gewinn- und Verlustrechnung und unserem operativen Gewinn (FFO) berücksichtigt sind. Alles in allem investierten wir 2014 durchschnittlich EUR 46 pro m² in unsere Gebäude, dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Steigerung von 91 %.

INVESTITIONSKATEGORIEN

in TEUR	2014	2013	2012
Entwicklungsprojekte	23.782	6.520	9.072
Vermietung	9.452	7.963	3.795
<i>davon: Mieterausbauten</i>	6.191	4.684	2.239
<i>davon: Maklergebühren</i>	2.011	391	834
<i>davon: Aktivierte Zinsen</i>	0	0	0
<i>davon: Sonstiges</i>	1.250	2.888	722
Instandhaltung und Modernisierung ¹⁾	5.156	5.218	4.900
Laufende Reparaturen ¹⁾	1.656	1.253	1.203
Gesamt	40.046	20.954	18.970

¹⁾ Enthalten in der GuV – Rechnung/FFO.

BEWERTUNG

Gesamter Bewertungsgewinn von EUR 13,1 Mio.

Mindestens einmal im Jahr wird unser gesamtes Portfolio einer externen Bewertung durch Colliers International unterzogen. Colliers International wendet die International Valuation Standards („Red Book“) der Royal Institution of Chartered Surveyors an. Das vollständige Gutachten in Originalform finden Sie auf den Seiten 72–85 in diesem Bericht. Im Rahmen der jährlichen Neubewertung wurden 41 Gebäude um insgesamt EUR 42,9 Mio. aufgewertet, während 27 Gebäude von einer gesamten Abwertung in Höhe von EUR 42,1 Mio. betroffen waren. Ein großer Teil der Abwertungen (EUR 5,3 Mio.) reflektiert die Anhebung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen und Hessen. Darüber hinaus wurden Gebäude abgewertet, bei denen Mietverträge in Kürze auslaufen.

Wesentliche Bewertungsgewinne verzeichneten hingegen unsere Entwicklungsprojekte, in denen wir nach dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten erhebliche Mietsteigerungen realisieren konnten. Rein marktbedingte Bewertungsgewinne hatten keinen großen Einfluss auf unser Bewertungsergebnis, welches 2014 bei TEUR 824 lag. Positiv entwickelte sich auch unser Joint-Venture „Kaisergalerie“ (Anteil: 49 %), welches nach der kompletten Repositionierung und dem Abschluss langfristiger Mietverträge einen Bewertungsgewinn von EUR 12,3 Mio. erzielen konnte.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Adresse	Stadt	Status	Kaufpreis ¹⁾ (in TEUR)	Gesamte Mieteinnahmen ¹⁾ (in TEUR)
Abgeschlossene Entwicklungsprojekte³⁾				
Arndtstraße 1	Hannover	fertig gestellt	14.300	5.700
Große Bleichen 23–27 ⁴⁾	Hamburg	fertig gestellt	27.800	12.400
Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87	Hamburg	fertig gestellt	9.600	1.200
Schaartor 1	Hamburg	fertig gestellt	7.900	900
Gesamt			59.600	20.200
Laufende Entwicklungsprojekte				
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	im Bau	29.400	6.800
Hamburger Straße 1–15 (Center)	Hamburg	im Bau	17.600	12.600
Harburger Ring 17	Hamburg	im Bau	3.400	2.000
Siemensstraße 31–33 (Baumarkt)	Ditzingen	im Bau	0	0
Landshuter Allee 174	München	in Planung	11.300	2.900
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	in Planung	7.800	400
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	in Planung	5.700	3.000
Gesamt			75.200	27.700

¹⁾ Inklusive Transaktionskosten von 6 % und Grundstücksbetriebskosten von 5 %. Die Mieteinnahmen wurden hauptsächlich in der Zeit vor Beginn der Modernisierung erzielt.

²⁾ Der Buchwert enthält eine Rückstellung für die kommenden Investitionen.

³⁾ Transferiert von Entwicklungsprojekten zum Investment Portfolio per 31. Dezember 2014.

⁴⁾ Joint-Venture (Anteil: 49 %).

Bisherige Investitionen (in TEUR)	Buchwert zum 31.12.2014 ²⁾ (in TEUR)	Kommende Investitionen (in TEUR)	Gesamte Investitionen (in TEUR)	Gesamte Kosten (in TEUR)
10.500	20.750	2.800	13.300	27.600
8.900	51.450	1.400	10.300	38.100
9.200	19.550	700	9.900	19.500
6.100	15.400	0	6.100	14.000
34.700	107.150	4.900	39.600	99.200
1.000	34.960	10.000	11.000	40.400
5.100	26.850	6.100	11.200	28.800
600	2.350	2.900	3.500	6.900
850	3.100	8.800	9.650	9.650
2.000	14.000	n/a	n/a	n/a
100	3.895	n/a	n/a	n/a
0	5.100	n/a	n/a	n/a
9.650	90.255	27.800	35.350	85.750

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

HAMBURGER STRASSE 1–15, HAMBURG

Vermietbare Fläche: 12.000 m²

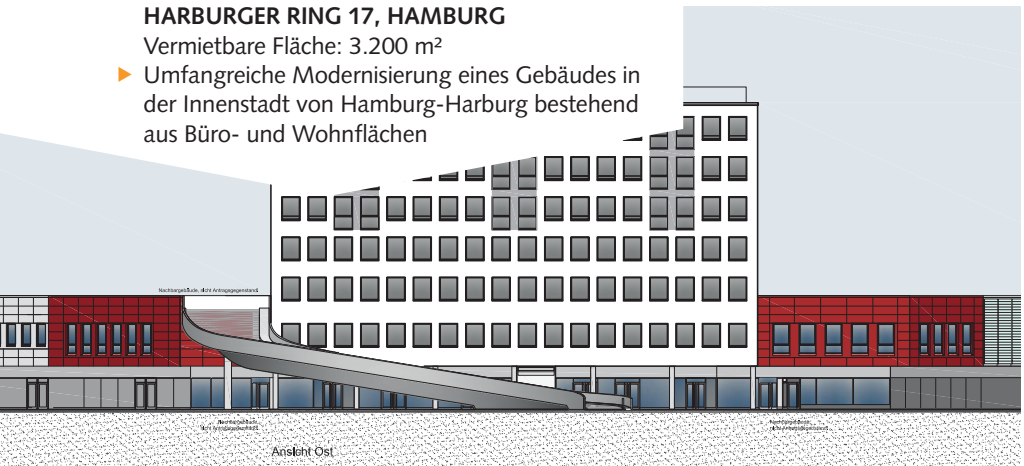
- ▶ Neugestaltung eines gut etablierten Einkaufszentrums, inklusive Kino und Restaurant



HARBURGER RING 17, HAMBURG

Vermietbare Fläche: 3.200 m²

- ▶ Umfangreiche Modernisierung eines Gebäudes in der Innenstadt von Hamburg-Harburg bestehend aus Büro- und Wohnflächen



WANDSBEKER CHAUSSEE 220, HAMBURG

Vermietbare Fläche: 3.200 m²

- ▶ Mögliche Umnutzung von Büro zu Wohnen





AM WEHRHAHN 33, DÜSSELDORF

Vermietbare Fläche: 23.100 m²

- ▶ Substanzielle Modernisierung der Büro- und Einzelhandelsflächen
- ▶ Nutzung von verfügbarer Fläche für Bau von Wohnflächen



LANDSHÜTER ALLEE 174, MÜNCHEN

Vermietbare Fläche: 7.200 m²

- ▶ Mögliche Umnutzung von Büro zu Hotel



SIEMENSSTRASSE 31–33, DITZINGEN

Vermietbare Fläche: 9.600 m²

- ▶ Nutzung verfügbarer Fläche für den Neubau eines Baumarktes

PORTFOLIOÜBERBLICK

	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)
Gesamtes Immobilienportfolio (auf der Bilanz)	875.100	754.700	110.500
Joint-Venture, Anteil 49 % (außerhalb der Bilanz)	8.900	5.700	1.500
Gesamtes Immobilienportfolio	884.000	760.400	112.000

INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)
Hamburg				
Alte Königstraße 29–39	Hamburg	4.300	3.600	–
Alter Steinweg 4	Hamburg	32.000	28.000	–
Amsinckstraße 28	Hamburg	8.100	7.800	–
Amsinckstraße 34	Hamburg	6.200	5.900	–
Bäckerbreitengang 73–75 ²⁾	Hamburg	2.700	2.600	300
Basselweg 73	Hamburg	2.700	1.900	–
Besenbinderhof 41	Hamburg	5.000	3.500	–
Buxtehuder Straße 9–11a	Hamburg	7.700	5.100	–
Drehbahn 36	Hamburg	25.700	20.200	–
Ernst-Merck-Straße 9	Hamburg	17.600	14.700	1.000
Garstedter Weg 13	Hamburg	3.600	2.700	–
Grindelberg 62–66	Hamburg	18.400	17.400	–
Hamburger Straße 1–15 (Tower)	Hamburg	9.500	8.400	3.100
Hammer Steindamm 129	Hamburg	7.100	6.300	–
Herthastraße 20	Hamburg	3.300	2.700	–
Johanniswall 4	Hamburg	14.100	10.500	–
Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87 ³⁾	Hamburg	5.600	2.000	1.500
Kattunbleiche 19	Hamburg	12.400	9.800	–
Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg	5.000	3.600	–
Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg	9.800	7.000	–
Nagelsweg 41–45	Hamburg	6.600	5.900	–
Öjendorfer Weg 9–11	Hamburg	6.100	5.900	–
Rahlstedter Straße 151–157	Hamburg	2.900	2.900	–
Schaartor 1 ³⁾	Hamburg	5.200	4.000	–
Steinstraße 10	Hamburg	26.800	22.200	–
Steinstraße 5–7	Hamburg	21.900	18.500	–
Süderstraße 24	Hamburg	6.500	6.200	900
Gesamt		276.800	229.300	6.800
Grosse Bleichen 23–27 ^{3), 4)} (JV, außerhalb der Bilanz)	Hamburg	8.900	5.700	1.500
Gesamt (inkl. JV)		285.700	235.000	8.300

¹⁾ Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC.

²⁾ Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

³⁾ Gebäude wurde zum 31.12.2014 von Entwicklungsprojekten zum Investment Portfolio transferiert.

⁴⁾ Joint-Venture (bilanziert zu 49 %).

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2013 vs. 2014) (in %)	Δ Marktwert (2013 vs. 2014) (in %)
99.652.400	114.074.000	1.651.575.000	6,8	-3,9	2,2
2.216.300	2.628.200	51.450.000	9,7	123,5	40,9
101.868.700	116.702.200	1.703.025.000	6,8	-2,7	3,1

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2013 vs. 2014) (in %)	Δ Marktwert (2013 vs. 2014) (in %)
592.800	549.000	10.600.000	11,4	0,0	6,0
4.176.700	4.577.900	86.450.000	11,4	0,0	4,5
1.003.500	990.000	13.600.000	1,4	0,0	-1,6
766.200	762.000	9.850.000	1,4	0,0	-3,0
116.100	545.600	8.700.000	0,8	n/a	0,0
274.200	291.600	5.100.000	10,7	0,0	4,1
533.300	481.200	6.950.000	3,3	1,5	2,8
595.000	532.800	9.950.000	11,1	0,0	7,0
3.431.400	3.504.000	71.315.000	21,4	0,0	4,6
2.030.000	2.316.400	32.835.000	2,4	0,4	2,6
363.100	360.000	6.550.000	6,4	0,0	5,2
2.197.900	2.136.000	41.175.000	11,4	0,0	11,0
1.277.300	1.831.200	24.000.000	3,4	19,9	2,1
576.900	558.000	10.400.000	11,4	0,0	5,6
312.200	318.000	5.000.000	1,4	0,0	-1,5
1.812.300	1.694.900	38.000.000	20,0	1,5	6,4
814.500	1.127.800	19.550.000	4,8	100	86,2
1.598.200	1.434.000	33.400.000	21,4	0,0	4,4
479.900	518.500	7.780.000	2,4	0,0	0,0
951.500	957.000	18.300.000	11,4	0,0	4,3
909.400	997.200	14.475.000	4,5	1,6	3,4
592.800	684.200	9.165.000	1,4	0,0	0,0
306.700	324.000	4.975.000	1,4	0,0	0,0
846.000	912.600	15.400.000	7,4	100	54,3
3.432.300	2.928.000	67.975.000	11,4	0,0	6,2
3.960.800	4.459.500	70.000.000	10,2	6,7	4,9
711.700	905.100	10.345.000	4,1	-13,2	-6,0
34.662.700	36.696.500	651.840.000	10,6	5,9	6,6
2.216.300	2.628.200	51.450.000	9,7	123,5	40,9
36.879.000	39.324.700	703.290.000	10,5	9,4	8,5

INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)
Baden-Württemberg				
Carl-Reiß-Platz 1–5	Mannheim	17.500	14.800	–
Carl-Reiß-Platz TG	Mannheim	–	–	–
Epplerstraße 225	Stuttgart	107.500	107.500	–
Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe	26.800	26.800	–
Hauptstätter Straße 65–67	Stuttgart	8.700	7.700	–
Rotebühlstraße 98–100	Stuttgart	8.400	6.400	–
Siemensstraße 31–33	Ditzingen	14.600	11.300	–
Gesamt		183.500	174.500	0
Nordrhein-Westfalen				
Bamlerstraße 1–5	Essen	33.900	28.200	4.800
Doktorweg 2–4	Detmold	9.800	7.900	–
Emanuel-Leutze-Straße 11	Düsseldorf	8.100	7.300	5.400
Friedrichstraße 19 ²⁾	Düsseldorf	2.100	1.300	–
Gathe 78	Wuppertal	8.500	4.100	1.300
Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf	10.400	9.800	–
Gereonsdriesch 13	Köln	2.500	2.100	–
Hans-Böckler-Straße 36	Düsseldorf	7.700	6.500	–
Horbeller Straße 11	Köln	6.400	5.700	700
Immermannstraße 40	Düsseldorf	7.800	6.700	600
Ivo-Beucker-Straße 43	Düsseldorf	8.000	7.700	–
Jagenbergstraße 1	Neuss	22.200	18.000	–
Kaistraße 16, 16a, 18	Düsseldorf	9.500	9.000	4.700
Gesamt		136.900	114.300	17.500
Hessen				
Emil-von-Behring-Straße 2	Frankfurt/M.	8.800	8.200	–
Goldsteinstraße 114	Frankfurt/M.	8.500	7.900	–
Gustav-Nachtigal-Straße 3	Wiesbaden	18.500	16.500	–
Gustav-Nachtigal-Straße 4	Wiesbaden	800	700	800
Insterburger Straße 16	Frankfurt/M.	13.300	13.200	1.700
Mainzer Landstraße 33a	Frankfurt/M.	3.200	3.100	2.400
Siemensstraße 9	Neu-Isenburg	9.600	9.300	2.800
Stresemannallee 30	Frankfurt/M.	9.000	8.900	1.500
Gesamt		71.700	67.800	9.200

¹⁾ Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC.

²⁾ Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2013 vs. 2014) (in %)	Δ Marktwert (2013 vs. 2014) (in %)
1.708.500	1.502.300	22.500.000	3,2	3,5	2,6
142.600	142.000	1.500.000	3,2	2,6	2,4
15.671.100	14.792.900	225.000.000	5,0	0,0	-5,3
2.630.900	2.487.600	38.600.000	11,0	0,0	2,1
1.711.000	1.734.400	20.000.000	2,0	1,0	2,6
1.345.400	1.376.900	18.430.000	4,8	0,5	2,4
1.495.900	1.669.800	17.720.000	5,1	3,7	3,3
24.705.400	23.705.900	343.750.000	5,3	0,6	-2,7
3.456.800	3.838.100	50.700.000	4,0	-4,9	-2,5
830.700	869.100	11.000.000	4,7	0,0	-3,5
267.800	966.500	10.600.000	1,8	-4,3	-4,7
312.300	386.900	4.570.000	2,6	0,3	-4,5
838.000	887.000	10.945.000	4,0	-10,3	-4,4
2.103.300	1.728.000	27.630.000	2,0	0,0	-4,7
355.700	350.700	5.300.000	3,2	0,7	1,0
936.300	1.018.700	17.500.000	9,2	0,0	22,8
575.900	502.400	7.500.000	1,5	9,3	3,4
1.162.500	1.268.700	16.765.000	1,8	1,0	3,5
983.500	1.078.200	11.000.000	4,7	-12,2	0,9
2.254.800	1.805.200	28.675.000	2,3	-17,2	-10,4
1.134.700	2.183.400	30.000.000	2,1	-42,6	-4,0
15.212.300	16.882.900	232.185.000	3,4	-9,9	-2,0
996.300	1.093.000	12.665.000	6,1	17,2	12,6
1.103.600	1.154.100	15.250.000	1,7	2,7	4,1
2.615.900	2.351.500	28.250.000	3,2	3,5	-1,2
29.400	151.900	1.260.000	3,4	13,5	0,0
1.582.900	1.683.600	26.000.000	4,9	-6,6	0,0
197.100	721.500	10.000.000	1,1	93,4	2,0
958.900	1.140.700	10.000.000	3,2	1,3	11,1
1.119.800	1.238.800	17.000.000	4,4	17,2	6,3
8.603.900	9.535.100	120.425.000	3,8	5,2	3,3

INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)
Bayern				
Arnulfstraße 150	München	5.900	5.600	–
Hofmannstraße 51	München	22.100	20.400	18.500
Gesamt		28.000	26.000	18.500
Neue Bundesländer				
Halberstädter Straße 17	Magdeburg	7.500	6.900	–
Ludwig-Erhard-Straße 49	Leipzig	6.300	6.000	–
Washingtonstraße 16	Dresden	20.700	17.400	5.800
Zellescher Weg 21–25 a	Dresden	6.500	5.400	100
Gesamt		41.000	35.700	5.900
Berlin				
Darwinstraße 14–18/ Quedlinburgerstraße 2	Berlin	22.200	20.800	21.400
Holzhauser Straße 175–177	Berlin	7.800	7.500	2.800
Gesamt		30.000	28.300	24.200
Niedersachsen				
Arndtstraße 1 ²⁾	Hannover	10.600	7.000	500
Werner-von-Siemens-Platz 1	Hannover	21.100	18.400	1.600
Gesamt		31.700	25.400	2.100
Gesamtes Investmentportfolio		799.600	701.300	84.200

AKQUISITIONEN

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)
Elisabethstraße 5–11	Düsseldorf	11.200	10.000	4.000
Hansaallee 247	Düsseldorf	6.000	5.500	2.600
Gesamte Akquisitionen		17.200	15.500	6.600

¹⁾ Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC.

²⁾ Gebäude wurde zum 31.12.2014 von Entwicklungsprojekten zum Investment Portfolio transferiert.

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2013 vs. 2014) (in %)	Δ Marktwert (2013 vs. 2014) (in %)
1.128.500	1.090.800	14.660.000	0,6	2,0	2,5
427.900	2.724.000	34.000.000	5,3	-83,8	-4,2
1.556.400	3.814.800	48.660.000	1,9	-58,4	-2,3
716.000	557.000	6.500.000	2,7	7,0	0,0
755.800	627.200	9.375.000	3,2	0,1	-7,9
1.258.600	1.915.500	18.400.000	2,3	-3,8	-0,9
699.600	602.400	9.400.000	3,7	0,8	-10,5
3.430.000	3.702.100	43.675.000	2,9	0,1	-4,5
59.900	2.673.600	27.800.000	0,2	-98,3	-25,7
471.000	641.800	6.900.000	2,3	-3,7	-6,3
530.900	3.315.400	34.700.000	2,1	-86,9	-22,5
1.106.600	1.255.000	20.750.000	17,7	10,7	53,7
1.768.100	2.194.600	25.000.000	2,2	-6,7	8,2
2.874.700	3.449.600	45.750.000	8,1	-0,7	25,0
91.576.300	101.102.300	1.520.985.000	6,7	-5,1	1,7

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Übergang Nutzen und Lasten	Δ Marktwert (2013 vs. 2014) (%)
1.582.600	2.156.900	32.050.000	8,1	01.11.2014	n/a
491.000	760.600	8.285.000	5,7	01.11.2014	n/a
2.073.600	2.917.500	40.335.000	7,5	n/a	n/a

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand ¹⁾ (in m ²)
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	23.100	17.000	8.500
Hamburger Straße 1–15 (Center)	Hamburg	12.000	10.300	1.700
Harburger Ring 17	Hamburg	3.200	2.100	2.900
Landshuter Allee 174	München	7.200	6.000	6.500
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	–	–	–
Siemensstraße 31–33 (Baumarkt)	Ditzingen	9.600	–	–
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	3.200	2.500	–
Gesamte Entwicklungsprojekte		58.300	37.900	19.600

VERKÄUFE

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)
Englische Planke 2	Hamburg	4.600	4.600	–
Ernstthalenstraße 17	Stuttgart	2.500	2.300	–
Hamburger Straße 43–49	Hamburg	21.800	19.200	–
Max-Brauer-Allee 41–43	Hamburg	3.200	2.700	–
Spitzweidenweg 107	Jena	2.900	2.200	700
Gesamte Verkäufe		35.000	31.000	700

¹⁾ Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International UK PLC.

VERTRAGSMIETE
EUR 99,7 Mio.

RENDITE
6,0 %

Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Δ Vertragsmiete (2013 vs. 2014) (in %)	Δ Marktwert (2013 vs. 2014) (in %)
2.544.400	3.850.000	34.960.000	3,9	-4,8	7,6
2.080.600	2.574.400	26.850.000	5,8	13,3	17,7
31.900	405.000	2.350.000	1,3	-86,5	-7,8
72.300	1.238.400	14.000.000	1,8	0,0	7,7
3.200	708.500	3.895.000	3,0	-3,0	-1,4
888.000	888.000	3.100.000	21,0	n/a	n/a
382.100	389.900	5.100.000	0,8	0,0	-3,4
6.002.500	10.054.200	90.255.000	6,9	15,4	12,7

Vertragsmiete (in EUR)	Verkaufspreis (in EUR)	Buchwert zum 31.12.2013 (in EUR)	Restmiet- laufzeit (in Jahren)	Übergang Nutzen und Lasten	Δ Verkaufspreis/ Buchwert 2013 (in %)
901.400	15.530.000	12.000.000	1,5	10.10.2014	29,4
260.500	3.300.000	3.200.000	4,6	31.05.2014	3,1
2.552.600	41.662.000	40.500.000	9,1	31.11.2014	2,9
365.700	6.150.000	5.950.000	10,0	02.02.2014	3,4
152.000	1.415.000	1.320.000	1,6	31.10.2014	7,2
4.232.200	68.057.000	62.970.000	7,0		8,1

**GESAMTES INVESTITI-
ONSVOLUMEN**
EUR 1.652 Mio.

RESTMIETLAUFZEIT
6,8 Jahre

Fallstudie Schaartor

3





**VERLAUF DES
SCHAARTOR
PROJEKTS**

ANKAUF
Januar 2011

ENTMIETUNG
April 2011 – Juni 2012

**BEGINN DER
MODERNISIERUNG**
Juli 2012

**ABSCHLUSS
NEUER
MIETVERTRAG**
September 2013

**ÜBERGABE AN
NEUEN MIETER**
August 2014

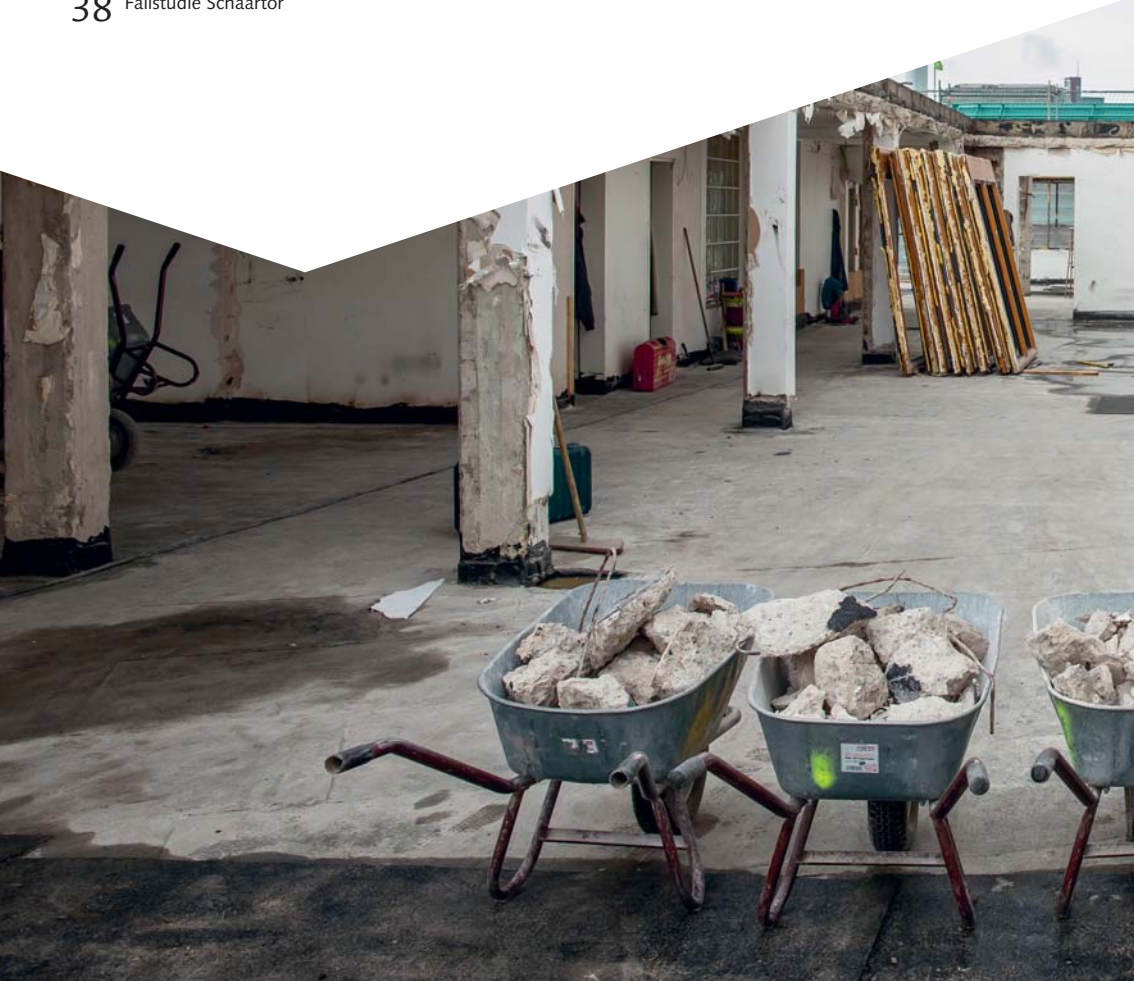




Schaartor 1

- LAGE** ▶ Schaartor 1, Hamburg
- FLÄCHE** ▶ ca. 5.200 m²
- VERWENDUNG** ▶ Einzelhandel, Büros im EG bis 6. OG
- BAUJAHR** ▶ 1959–1960
- ARCHITEKTEN** ▶ G. Schramm & J. Elingius (1959–1960),
S. W. Associates (2013–2014)

Das Gebäude Schaartor 1 liegt in der südlichen Neustadt von Hamburg, unmittelbar an der Mündung der Alster in die Elbe. Das Bürohaus bildet den nördlichen Abschluss der Blockbebauung am Heerengrabenfleet zwischen den Straßen Schaartorbrücke, Steinhöft und Baumwall. Es liegt somit direkt an der wichtigen städtebaulichen Achse zwischen Innenstadt und der neuen HafenCity. Die Entwicklung der HafenCity direkt an der Elbe ist ein einzigartiges Städtebauprojekt, das im Jahr 2000 begonnen wurde und bis zum Jahr 2025 abgeschlossen sein wird. Es umfasst 157 Hektar Land in einer sehr zentralen Lage und erfordert ein Investitionsvolumen von EUR 10,4 Mrd.



ERWERB UND SANIERUNG

alstria erwarb das Gebäude im Frühjahr 2011 aus der Konkursmasse eines insolventen Fonds für einen Gesamtbetrag von EUR 7,9 Mio. Die kurze Restlaufzeit der Mietverträge, der existierende Leerstand und der Modernisierungsbedarf unterstrichen den opportunistischen Charakter des Gebäudes. Ein paar Monate nach Eigentumsübergang begannen wir mit den Sanierungsmaßnahmen und investierten rund EUR 6,1 Mio. in das Gebäude. Die wichtigsten Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

- ▶ Rückbau bis auf die Stahlbetontragkonstruktion und die Fassade mit einer anschließenden kompletten Neuinstallation der technischen Gebäudeausstattung.
- ▶ Umbau der Flächen zu hochflexiblen Bürolofts mit einer besonderen, kreativen Atmosphäre.
- ▶ Vollständiger Neubau des Staffelgeschosses im 6. OG mit einem auskragenden Flugdach, welches dem Gebäude eine ureigene Identität verleiht.



- ▶ Installation einer Dachterrasse, die allen Mietern offensteht.
- ▶ Im Inneren wurden bestehende Elemente der 60er Jahre, insbesondere das einladende, offene und lichtdurchflutete Treppenhaus aufgewertet und durch eine neue, charakteristische Gestaltung ergänzt.
- ▶ Im Erdgeschoss sorgen eine kleinteilige Struktur, neue Eingänge und Fassadenelemente mit Aufenthaltsqualität dafür, dass sich das Haus am Fleet zusammen mit dem angrenzenden Platz zu einem lebendigen Ort entwickeln kann.

Seit August 2014 bietet die Immobilie ihren Nutzern 5.200 m² moderne und effiziente Büro- und Einzelhandelsflächen mit einem unvergleichlich weiten Blick über die Hamburger Speicherstadt und die Hafencity.



ERGEBNIS

Nach sechs Monaten Vermarktungszeit konnte alstria einen langfristigen Mietvertrag mit einer etablierten Hamburger Werbeagentur für 90 % der Mietfläche unterzeichnen. Möglich wurde der schnelle Vermietungserfolg durch eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Mieter und dem Vermieter im Hinblick auf die Raumplanung. alstria beschäftigt eigene Mitarbeiter für die Gestaltung von effizienten Büroflächen, die potenzielle Mieter unterstützen, effiziente Nutzungskonzepte für die vorhandenen Büroflächen zu entwickeln. Durch die Neupositionierung des Gebäudes Schaartor 1 konnte die jährliche Miete für das Gebäude von ursprünglich TEUR 290 auf TEUR 846 gesteigert werden. Bei einer Vollvermietung ist die Erzielung einer Jahresmiete von rund TEUR 900 zu erwarten.



KALKULATION DER RENDITE

in TEUR	Kaufpreis	Investitionen	Mieteinnahmen	Marktwert	Summe
2011	-7.900		400		-7.500
2012		-1.000	200		-800
2013		-4.000	0		-4.000
2014		-1.100	300	15.400	14.600
Gesamt	-7.900	-6.100	900	15.400	2.300
Rendite¹⁾ (in %)					7,7

¹⁾ Inklusive Transaktionskosten von 6 % und 5 % Grundstücksbetriebskosten.

austria berechnet die Rentabilität der investierten Mittel auf Basis der internen Verzinsung (ohne Berücksichtigung von Fremdkapitaleffekten). Auf der Grundlage des Cashflow-Profiles, welches in der obigen Tabelle dargestellt ist, liegt die Rendite des Schaartor-Entwicklungsprojektes zum 31. Dezember 2014 bei 7,7 %.

Geschäfts- entwicklung

4





GEWINN & VERLUSTRECHNUNG

alstria entwickelte sich im Berichtszeitraum plangemäß. Der Umsatz entsprach mit EUR 101,8 Mio. der Prognose von rund EUR 102 Mio. Das operative Ergebnis (FFO = Funds from Operations) übertraf mit EUR 47,6 Mio. leicht unser für das Geschäftsjahr 2014 geplantes Niveau. Ursächlich für den leichten Umsatzrückgang um 2,3 % auf TEUR 101.782 (2013: TEUR 104,224) waren entfallene Mieten aufgrund des Verkaufs von Gebäuden und reguläre Mietausläufe. Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 12.190 oder 12,0 % des Umsatzes (2013: TEUR 10.462 oder 10,0 % vom Umsatz). Der Anstieg der Grundstücksbetriebskosten resultierte im Wesentlichen aus einer geplanten Brandschutzmaßnahme in einer Immobilie in Hamburg. Der Verwaltungsaufwand hingegen verringerte sich um 11 % auf TEUR 4.755. Der Personalaufwand blieb mit TEUR 7.807 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabil. Das sonstige betriebliche Ergebnis des Unternehmens verbesserte sich vor allem durch Ausgleichszahlung im Zusammenhang mit dem Auslauf von Mietverträgen um 35 % auf TEUR 5.176. Im Jahr 2014 verkaufte alstria fünf Immobilien und erzielte damit einen Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 4.566. Der Buchgewinn wurde vor allem durch den Verkauf des Gebäudes Englische Planke 2 in Hamburg erzielt. Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 9,7 % auf TEUR 35.329. Der geringere Finanzaufwand ist im Wesentlichen eine Folge des günstigen Zinsumfelds, das auf der anderen Seite für das Gesamtjahr 2014 zu einem negativen Bewertungsergebnis auf Finanzderivate in Höhe von TEUR 27.461 führte. Das Konzernergebnis schließlich belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 36.953 (2013: TEUR 38.945).

Leichter Umsatzrückgang durch Immobilienverkäufe und Auslauf von Mietverträgen

Finanzergebnis verbesserte sich um 9,7 %

FFO UND AFFO

Der Anstieg des operativen Ergebnisses (FFO) um 5,1 % auf TEUR 47.626 ist im Wesentlichen auf niedrigere Finanzierungskosten und ein höheres operatives Ergebnis zurückzuführen. Das FFO je Aktie* wuchs mit 5,0 % in einer ähnlichen Größenordnung von EUR 0,57 im Jahr 2013 auf EUR 0,60 im Jahr 2014. alstrias AFFO (adjusted funds from operations) verbesserte sich um 2,2 % auf TEUR 38.174. Das AFFO adjustiert das FFO um nicht aufwandswirksame Investitionen, die der Aufrechterhaltung der Immobilienqualität und der Cashflows dienen. Die Anpassungen beinhalten im Wesentlichen alstrias aktivierte Investitionen, die einen reinen Erhaltungscharakter haben oder direkt im Zusammenhang mit dem Vermietungsprozess stehen. Das AFFO beinhaltet dementsprechend keine Investitionen, die im Rahmen von wertsteigernden Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen von Immobilien anfallen.

FFO wegen rückläufiger Finanzierungskosten und höherer operativer Erträge um 5,1 % gestiegen

* Berechnung siehe Seite 46.

BILANZ

Bilanz weiter gestärkt, Nettoverschuldungsgrad sinkt auf 50,4%

Der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wuchs zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 1.645.840 und lag damit um 0,8 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Der leichte Anstieg resultierte aus dem Erwerb von zwei Immobilien, Marktwertanpassungen auf das Immobilienvermögen sowie der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus wurden fünf Immobilien verkauft, die das Immobilienvermögen entsprechend schmälerten. Das Bewertungsergebnis belief sich auf TEUR 824 und vergleicht sich mit TEUR 27 im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die liquiden Mittel verringerten sich im Berichtszeitraum von TEUR 82.782 auf TEUR 63.145. Verwendet wurden die liquiden Mittel hauptsächlich zur Zahlung der Dividende in Höhe von TEUR 39.467, zur Rückzahlung von Darlehen und für Investitionen in das Immobilienportfolio. Kompensiert wurden die Liquiditätsabflüsse zum Teil durch den positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 52.889.

Das Eigenkapital stieg zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 846.593 und lag damit um 0,3 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Die Dividendenzahlung wurde durch den Nettogewinn in Höhe von TEUR 36.953, das positive Bewertungsergebnis und das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 4.234 überkompensiert. altrias Finanzverbindlichkeiten verringerten sich zum Bilanzstichtag um 1,6 % auf TEUR 881.727 und der durchschnittliche Zinssatz auf die Finanzverbindlichkeiten lag bei 3,4 % (2013: 3,6 %). Die Verschuldungsquote des Unternehmens (einschließlich der Wandelschuldverschreibung) betrug 54,2 %. Unter Berücksichtigung der Barmittel der Gesellschaft in Höhe von TEUR 63.145 belief sich altrias Netto-Verschuldungsquote zum 31. Dezember 2014 auf 50,4 %.

AUSBLICK 2015

Weiteres Wachstum des operativen Ergebnisses im Jahr 2015

Auf Basis des aktuellen Portfolios erwartet altria für das Jahr 2015 einen Umsatz von EUR 98 Mio. Der leichte Rückgang im Vergleich zu 2014 resultiert aus der Veräußerung von Gebäuden und dem Auslauf von Mietverträgen. Trotz der rückläufigen Mieteinnahmen wird das operative Ergebnis (FFO) aufgrund niedrigerer Finanzierungskosten des Unternehmens voraussichtlich auf EUR 49 Mio. steigen.

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.

FFO

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR		2014	2013
Konzernjahresergebnis	(A)	36.953	38.945
Ertragsteuern		19	38
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)		36.972	38.983
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		-824	-27
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate		27.461	7.554
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-4.566	-1.398
Sonstige Bereinigungen ¹⁾		762	545
Fair Value und andere Änderungen in Joint-Ventures		-12.179	-329
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	(B)	47.626	45.328
Laufende Instandhaltung		-9.452	-7.963
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)²⁾		38.174	37.365
<i>Aktienanzahl</i>	<i>(D)</i>	<i>79.018</i>	<i>78.933</i>
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(A/D)	0,47	0,49
FFO je Aktie (in EUR)	(B/D)	0,60	0,57
EPRA-Ergebnis je Aktie³⁾ (in EUR)		0,59	0,57

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

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

³⁾ Berechnung siehe Tabelle 5, Seite 98.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse	101.782	104.224
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	-632	-513
Grundstücksbetriebsaufwand	-12.190	-10.462
Nettomieteinnahmen	88.960	93.249
Verwaltungsaufwand	-4.755	-5.325
Personalaufwand	-7.807	-7.790
Sonstige betriebliche Erträge	6.141	3.932
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-965	-111
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	824	27
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.566	1.398
Nettobetriebsergebnis	86.964	85.380
Nettofinanzergebnis	-35.329	-39.116
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen „accounted for using the equity method“	12.798	273
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-27.461	-7.554
Ergebnis vor Ertragsteuern	36.972	38.983
Ertragsteuern	-19	-38
Konzernjahresergebnis	36.953	38.945
Zuordnung:		
Aktionäre	36.953	38.945
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,47	0,49
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,45	0,46

- Weitere detaillierte Informationen zum Finanzergebnis finden sich im Geschäftsbericht 2014, der auf unserer Website verfügbar ist www.alstria.de/investoren.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	2014	2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis	36.953	38.945
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	13.937	7.254
Zinserträge	-113	-317
Zinsaufwendungen	35.442	39.432
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19	38
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)	-731	708
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.566	-1.398
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	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
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	83.399	83.289
Erhaltene Zinsen	113	317
Gezahlte Zinsen	-30.604	-33.454
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19	-38
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	52.889	50.114
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-291	-272
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	22	-376
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	1.470	826
Auszahlungen für Kapitalzuführungen in Beteiligungen	-2.205	-3.370
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.801	-10.658

in TEUR	2014	2013
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	170	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	173.823	544.100
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe	0	79.400
Auszahlung der Dividende	-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
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-61.725	-75.222
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-19.637	-35.766
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	82.782	118.548
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode <i>davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; Vj.: TEUR 252</i>	63.145	82.782

- Weitere detaillierte Informationen zum Finanzergebnis finden sich im Geschäftsbericht 2014, der auf unserer Website verfügbar ist www.alstria.de/investoren.

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2014

Aktiva

in TEUR	2014	2013
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.645.840	1.632.362
At equity bilanzierte Beteiligungen	34.534	21.001
Sachanlagen	5.085	5.156
Immaterielle Vermögenswerte	344	472
Derivative Finanzinstrumente	6.643	32.474
Gesamtes langfristiges Vermögen	1.692.446	1.691.465
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.498	3.708
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	88	89
Derivative Finanzinstrumente	0	644
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.127	6.991
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	63.145	82.782
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>	0	252
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	76.858	94.214
Gesamte Aktiva	1.769.304	1.785.679

Passiva

in TEUR	2014	2013
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	79.018	78.933
Kapitalrücklage	691.693	730.486
Rücklage für Cashflow-Hedging	-3.095	-7.329
Gewinnrücklagen	78.977	42.024
Gesamtes Eigenkapital	846.593	844.114
Langfristige Verpflichtungen		
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	874.025	822.486
Derivative Finanzinstrumente	13.488	25.963
Rückstellungen	3.628	3.244
Sonstige Verbindlichkeiten	2.036	1.052
Gesamte langfristige Verpflichtungen	893.177	852.745
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kurzfristige Darlehen	7.702	73.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	3.474
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	424	468
Derivative Finanzinstrumente	6.198	0
Rückstellungen	461	2.015
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10.360	8.977
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	29.534	88.820
Gesamte Verpflichtungen	922.711	941.565
Gesamte Passiva	1.769.304	1.785.679

- Weitere detaillierte Informationen zum Finanzergebnis finden sich im Geschäftsbericht 2014, der auf unserer Website verfügbar ist www.alstria.de/investoren.

BILANZKENNZAHLEN

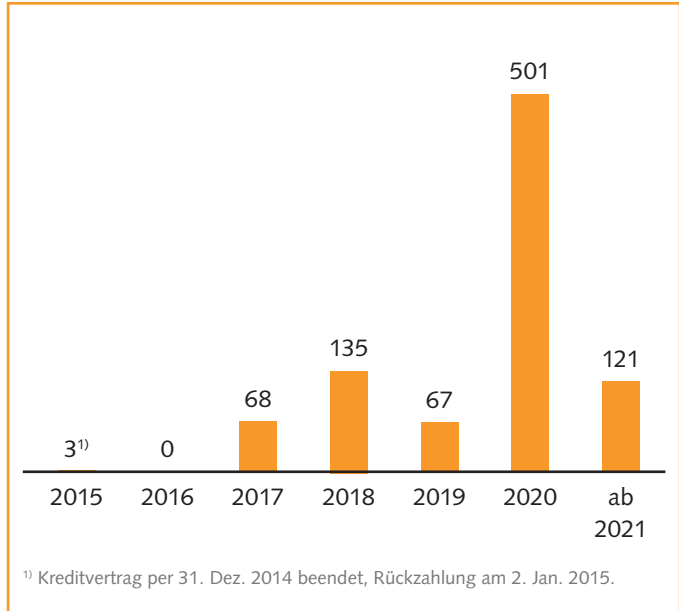
		in TEUR
Investment Properties		1.645.840
Buchwert von eigengenutzten Immobilien		4.536
Anteil an Joint-Venture („at Equity“)	(A)	34,534
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	(B)	1.684.910
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien		1.199
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	(C)	1.686.109
Liquide Mittel	(D)	63.145
IFRS-Eigenkapital	(E)	846.593
Finanzverbindlichkeiten	(F)	895.086
<hr/>		
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	(E/B)	50,2
Verschuldungsgrad (in %)	(F)/(B-A)	54,2
Netto-Verschuldungsgrad (in %)	(F-D)/(B-A)	50,4

VERÄNDERUNGEN DES NETTOSUBSTANZWERTES (NAV)¹⁾

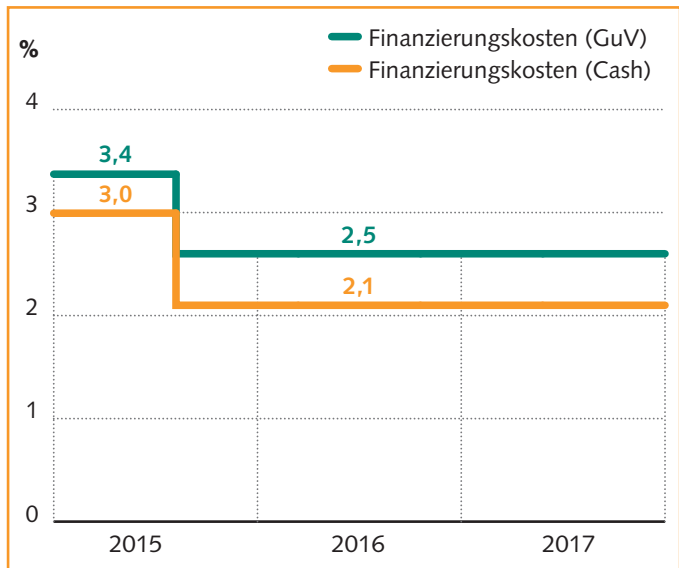
	in TEUR	in EUR je Aktie
NAV per 31.12.2013	844.114	10,69
Bewertung Investment-Portfolio	-7.269	-0,09
Bewertung Development-Portfolio ¹⁾	20.390	0,25
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	4.566	0,06
Adjustiertes Konzernergebnis	19.266	0,24
Dividendenzahlung	-39.467	-0,50
Bewertung Finanzderivate	4.234	0,05
Aktienbasierte Vergütung	759	0,01
<hr/>		
NAV per 31.12.2014	846.593	10,71
EPRA-NAV per 31.12.2014²⁾	976.990	11,22
EPRA-NNNAV per 31.12.2014²⁾	921.976	10,58

¹⁾ Inklusive Joint-Venture.²⁾ Berechnung siehe Tabelle 4, Seite 98.

RESTLAUFZEIT DER VERBINDLICHKEITEN (in EUR Mio.)



FINANZIERUNGSKOSTEN 2015–2017




EPRA EPRA-KENNZAHLEN

Kennzahl	2014	2013	Definition
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,59	0,57	Ergebnis aus dem operativen Geschäft.
EPRA-NAV (in EUR)	11,22	10,97	Nettoinventarwert, adjustiert um Marktwerte von Vermögenswerten und korrigiert um bestimmte Elemente, deren Wert sich in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell nicht zeigt.
EPRA-NNAV (in EUR)	10,58	10,55	EPRA-NAV, adjustiert um die beizulegenden Zeitwerte von (i) Finanzinstrumenten, (ii) Schuldverschreibungen und (iii) latenten Steuern.
EPRA-Nettoanfangsrendite (NIY) (in %)	4,8	5,6	Annualisierte Mieterlöse auf Basis der Cash-Mieten am Bilanzstichtag, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten, dividiert durch den Marktwert der Immobilien zuzüglich der geschätzten Anschaffungsnebenkosten.
EPRA-„topped up“-NIY (in %)	5,0	5,8	Ergänzt die EPRA-Nettoanfangsrendite um den Effekt von mietfreien Zeiten oder anderen laufenden Mietanreizen wie ermäßigten Mieten oder Staffelmieten.
EPRA-Leerstandsrate (in %)	11,0	6,8	Geschätzte Marktmiete der Leerstandsflächen, dividiert durch die geschätzte Marktmiete des gesamten Portfolios.
EPRA-Kostenquote (in %)	A: 23,3 B: 20,1	A: 21,4 B: 18,6	Administrative und operative Verwaltungs- und Betriebskosten (einschließlich (A) und ohne (B) Leerstandskosten), dividiert durch die Bruttomieterlöse.

Berechnung auf Seite	Zweck
98, Tabelle 5	Zentrale Kennzahl des Betriebsergebnisses und ein Hinweis, in welchem Umfang die aktuelle Dividendenzahlung durch das Ergebnis gedeckt ist.
98, Tabelle 4	Nimmt Anpassungen des IFRS-NAV vor, um relevante Informationen über den beizulegenden Zeitwert des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens mit einer langfristigen Anlagestrategie zu vermitteln.
98, Tabelle 4	Nimmt Anpassungen des EPRA-NAV vor, um relevante Informationen über den aktuellen fairen Wert aller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in einem Immobilienunternehmen zu vermitteln.
97, Tabelle 3	Ermittlung einer Vergleichszahl für die Bewertung von Portfolien.
97, Tabelle 3	Ermittlung einer Vergleichszahl für die Bewertung von Portfolien.
99, Tabelle 6	„Reine“ Maßzahl für die in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehenden Leerständen, basierend auf den geschätzten Mieten.
99, Tabelle 7	Zentrale Kennzahl zur aussagekräftigen Messung der Betriebskosten eines Unternehmens.

alstrias Aktie

5





AKTIENKURSENTWICKLUNG

Nach zwei Jahren erheblicher Aktienkurssteigerungen war das Jahr 2014 durch eine hohe Volatilität an den Aktienmärkten gekennzeichnet. Der deutsche Leitindex DAX30 schwankte zwischen 8.800 und 10.085 Punkten und spiegelte damit die Unsicherheit der Investoren über die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft wider. Die Zinsen sanken auf Rekordtiefs, verursacht durch die beschleunigte Geldmengenausweitung der EZB, die mit allen Mitteln versucht, das Wirtschaftswachstum in der Eurozone zu stimulieren und eine deflationäre Entwicklung zu vermeiden.

Immobilienaktien entwickelten sich 2014 besser als der Gesamtmarkt

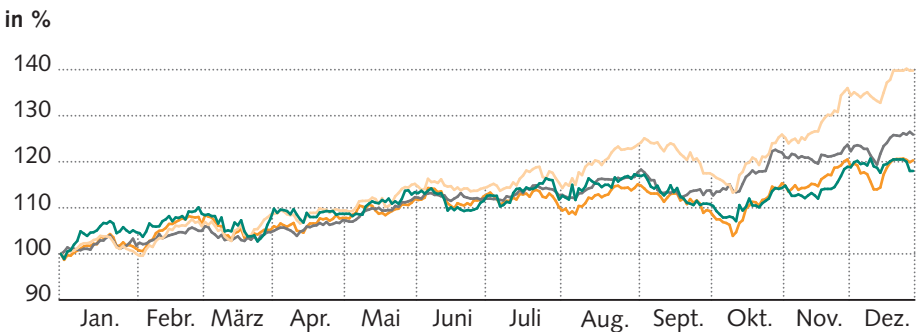
alstrias Aktienkurs entwickelte sich 2014 besser als der Gesamtmarkt, aber im Einklang mit den europäischen Vergleichsunternehmen. Im Laufe des Jahres 2014 schwankte der Aktienkurs zwischen EUR 9,05 und EUR 10,54. Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG hat am 14. Mai 2014 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende von EUR 0,50 je Aktie auszuschütten. Die Dividendensumme belief sich damit auf TEUR 39.467 und ist vollständig durch das operative Ergebnis (FFO) der Gesellschaft gedeckt.

Gesamtrendite für alstrias Aktionäre: 18%

ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

Aktionärsrendite 2014: 18 %
 31. Dezember 2014 – EUR 10,30

— alstria — EPRA Europe
 — EPRA Germany — EPRA Office



Unter Berücksichtigung der Aktienkursentwicklung, der Dividendenzahlung und deren Reinvestition erzielten alstrias Aktionäre im Jahr 2014 eine Gesamtrendite (Total Shareholder Return) von 18%. Betrachtet man die vergangenen drei Jahre, lieferte die alstria-Aktie für jede Halteperiode eine Gesamtrendite im hohen einstelligen oder zweistelligen Bereich.

AKTIENKENNZAHLEN

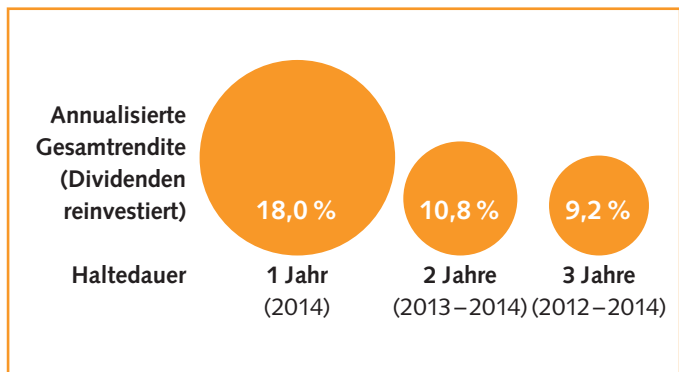
ISIN	DE000A0LD2U1
Symbol	AOX
Marktsegment	Finanzdienstleistungen
Branchengruppe	Immobilien
Börsensegment	Prime Standard, Frankfurt
Indizes	SDAX, EPRA, German REIT Index, S&P/Citigroup Global REIT Index
Designated sponsors	Close Brothers Seydler

		31.12.2014	31.12.2013
Aktienanzahl	in Tausend	79.018	78.933
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tausend</i>	79.018	78.933
Schlusskurs ¹⁾	in EUR	10,30	9,15
Marktkapitalisierung	in TEUR	813.885	722.237
Streubesitz	in %	95	95
		2014	2013
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (alle Börsen und OTC) ²⁾	in TEUR	2.243	2.853
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	1.127	1.057
Höchstkurs ¹⁾	in EUR	10,54	10,01
Tiefstkurs ¹⁾	in EUR	9,05	8,30

¹⁾ Xetra-Schlusskurs.

²⁾ Quelle: Bloomberg.

AKTIONÄRSRENDITE



AKTIONÄRSSTRUKTUR

95 % Streubesitz

5 % CNP Assurances

Die Aktionärsstruktur des Unternehmens blieb im Jahr 2014 weitestgehend unverändert. Über 90 % der Aktien der Gesellschaft werden von institutionellen Investoren, vor allem von großen Pensionsfonds und Immobilien-Spezial-Investoren gehalten. alstria's Top-20-Investoren halten rund 70 % der ausstehenden Aktien. Unsere größten Aktionäre sind CNP Assurances und BNP Paribas, gefolgt von einer Reihe von institutionellen Investoren, die zwischen 1 % und 3 % der ausstehenden Aktien halten. Geografisch sind rund 30 % der alstria-Aktionäre in den USA und 25 % in Großbritannien ansässig. Weitere 20 % unserer Aktionäre finden sich in Frankreich, 10 % in den Niederlanden und 5 % jeweils in Belgien und Südafrika. Ursächlich für die internationale Aktionärsstruktur ist der REIT-Status des Unternehmens, da der REIT eine weltweit etablierte Marke für börsennotierte Immobiliengesellschaften ist.

**Internationale
und diversifizierte
Aktionärsstruktur**

AUSZEICHNUNGEN

Für unsere transparente, stetige und proaktive Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und der Öffentlichkeit wurden wir in den vergangenen Jahren mehrmals prämiert. Im Jahr 2014 erhielten wir den EPRA BPR Gold-Award für den Geschäftsbericht 2013. Vom internationalen IR-Magazine wurden wir 2014 mit dem Grand-Prix-Investor Relations für europäische Small Caps ausgezeichnet und in den renommierten Extel Surveys erreichten wir im vergangenen Jahr den ersten Platz für beste Investor-Relations im deutschen SDAX. Weitere Informationen über unsere Auszeichnungen finden Sie auf unserer Website.



COVERAGE DURCH ANALYSTEN

Analysten und Wirtschaftsjournalisten zeigten 2014 ein unverändert großes Interesse an der Entwicklung der alstria office REIT-AG. Insgesamt 17 Investmentbanken und Broker berichteten regelmäßig über die Entwicklung des Unternehmens. alstria zählt damit weiterhin zu den am besten gecoverten Unternehmen im deutschen MDAX und SDAX.

INVESTMENTBANKEN UND ANALYSTEN

Baader Bank	André Remke
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders
Barclays Capital	Aaron Guy
Berenberg Bank	Kai Klose
Commerzbank	Thomas Rothäusler
Deutsche Bank	Markus Scheufler
HSBC Trinkaus & Burkardt	Thomas Martin
J.P. Morgan	Tim Leckie
Kempen & Co	Thomas van der Meij
Kepler	Dirk Becker
Metzler Equities	Jochen Schmitt
M.M. Warburg & CO	Andreas Pläsier
Morgan Stanley	Bianca Riemer
Société Générale	Marc Mozzi
Solventis	Ulf van Lengerich
UBS	Osmaan Malik
Victoria Partners	Bernd Janssen

FINANZTERMINE 2015

5. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
6. Mai	Hauptversammlung
7. Mai	Ex-Dividenden-Datum
4. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
3. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im Jahr 2014 konzentrierten sich alstria Investor-Relations-Aktivitäten erneut darauf, Investoren, Finanzanalysten und die Wirtschaftspresse über die Entwicklung und das Marktumfeld des Unternehmens zu informieren. Management-Roadshows und die Teilnahme an zahlreichen Investmentkonferenzen in aller Welt gewährleisteten einen stetigen Dialog der Gesellschaft mit ihren Aktionären. Im Laufe des Jahres haben wir mehr als 250 Gespräche mit Investoren und Analysten im In- und Ausland geführt. Darüber hinaus initiierten wir im vergangenen Jahr eine Corporate Governance-Roadshow in London und Amsterdam, um einen direkten Dialog zwischen unserem Aufsichtsrat und unseren Hauptaktionären zu etablieren. Neben unserer Präsenz auf Roadshows und Konferenzen führten wir mit Analysten und Aktionären eine Reihe von Besichtigungen unserer Immobilien in Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt durch. Um einen stetigen Dialog nicht nur mit unseren Eigenkapital-Investoren, sondern auch mit unseren Fremdkapitalgebern zu führen, luden wir unsere Kreditgeber im November 2014 zum vierten „Lenders Day“ nach Hamburg ein.

**Transparente
und verlässliche
Kommunikation**

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

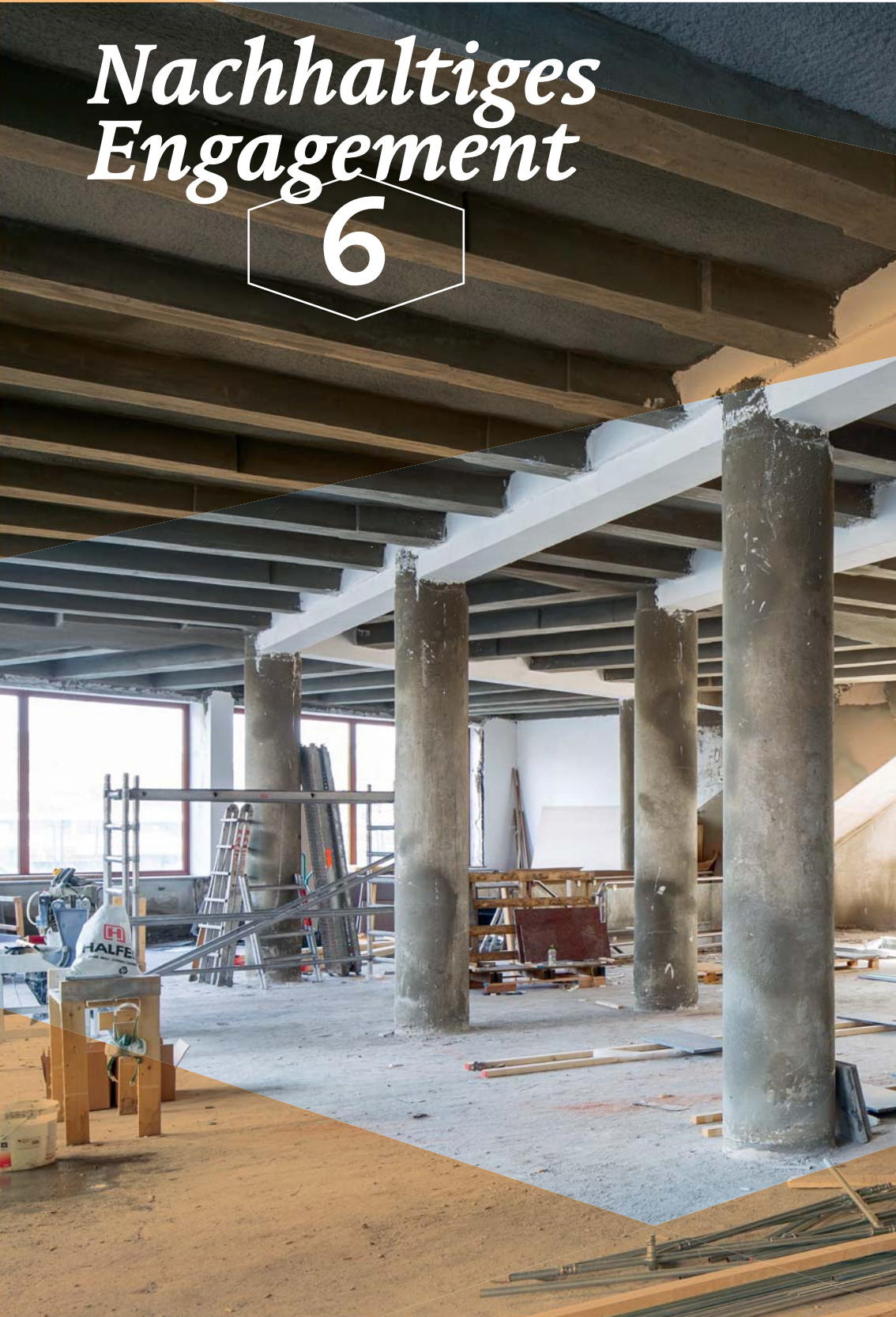
INVESTOR-RELATIONS 2014

21. Januar	13th German Corporate Conference UniCredit/Kepler (Frankfurt)
28. Februar	Bilanzpressekonferenz Finanzergebnis 2013 (Frankfurt)
6.–7. März	European Property Seminar Kempen & Co (New York)
10.–13. März	Messe mipim (Cannes)
18. März	Roadshow Kempen & Co (Amsterdam)
26. März	Roadshow Deutsche Bank (London)
27. März	European Real Estate Conference Bank of America/Merril Lynch (London)
8. April	Roadshow Aurel BGC (Paris)
9. April	Convertible Bond Conference Octo Finances (Paris)
9.–10. April	Roadshow Baader Bank (Wien/Zürich)
23. April	Corporate Governance Roadshow London

6. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht Q1 2014
14. Mai	Hauptversammlung Hauptversammlung (Hamburg)
20. Mai	Roadshow Metzler Bank (Frankfurt)
21. Mai	Corporate Governance Roadshow Amsterdam
4.–5. Juni	European Property Seminar Kempen & Co (Amsterdam)
11. Juni	DB German Access Conference Deutsche Bank (Berlin)
18. Juni	EMEA Real Estate Conference Morgan Stanley (London)
5. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresfinanzbericht 2014
10. September	Roadshow Berenberg Bank (Boston)
10.–11. September	Global Real Estate Conference Bank of America/Merril Lynch (New York)
16.–17. September	Roadshow Berenberg Bank (Lugano/Mailand)
17. September	Roadshow Berenberg Bank (Brüssel)
23. September	German Corporate Conference Berenberg/Goldman Sachs (München)
24. September	Baader Investment Conference Baader Bank (München)
30. September	Roadshow Deutsche Bank (Paris)
6.–8. Oktober	Messe EXPO REAL (München)
16. Oktober	Konferenz Initiative Immobilienaktie (Frankfurt)
4. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht Q3 2014
12. November	Roadshow Warburg Bank (London)
13. November	Roadshow Berenberg Bank (Helsinki)
13. November	German Commercial Real Estate Conference Commerzbank (London)
17. November	Roadshow Kempen & Co (Amsterdam)
20. November	Roadshow Lampe Bank (Zürich)
27. November	Lenders Day Hamburg
2.–3. Dezember	Global Real Estate Conference UBS (London)
8.–14. Dezember	Roadshow EPRA (Peking, Hongkong, Tokio)

Nachhaltiges Engagement

6





GANZHEITLICHER NACHHALTIGKEITSANSATZ

alstrias Nachhaltigkeitsansatz basiert auf dem Drei-Säulen-Modell (mehr hierzu lesen Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2014 auf S. 10). Unsere täglichen Geschäftsentscheidungen können jeden von alstrias Stakeholdern direkt oder indirekt über eine der drei Säulen betreffen. Nachhaltiges Handeln bedeutet, zwischen dem wirtschaftlichen Nutzen auf der einen Seite und den sozialen und ökologischen Kosten auf der anderen Seite das richtige Gleichgewicht zu finden.

Seit seiner Gründung kann das Unternehmen auf entscheidende Erfolge zurückblicken:

- ▶ Transaktionen und nachhaltiges Wachstum,
- ▶ ein erfolgreiches Asset-Management,
- ▶ langfristige Mieterbeziehungen,
- ▶ eine faire und gerechte Personalpolitik,
- ▶ mehrere Auszeichnungen für unser Engagement und unsere Leistungen.

Bei Nachhaltigkeit geht es jedoch um den Weg und nicht das Ziel, und wir haben noch einen sehr langen Weg vor uns. Wir sind uns unserer Verantwortung als Immobilienbesitzer bewusst. Es ist unser Ziel, durch unsere Gebäude eine ökologische Nachhaltigkeit zu schaffen und zu erhalten. Die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Gebäude impliziert, dass wir die Auswirkungen unseres Handelns kennen und diese begrenzen können.

ERFOLGE

Im Geschäftsjahr 2014 hat alstria den CDP Climate Action Award für die Reduzierung der Scope 1 und Scope 2 Emissionen erhalten. Dies wurde durch die Umstellung auf emissionsfreien Strom für die Allgemeinbereiche in circa 21 % des alstria-Portfolios in 2013 erreicht. In 2014 werden noch weitere Gebäude auf Grünstrom umgestellt.

**CDP CLIMATE
ACTION AWARD
2014**



Des Weiteren verfolgte das Unternehmen 2014 die Verbesserung der Verwaltungs- und Einstellungsprozesse und führte neue Programme und Initiativen ein. Eines der neu eingeführten Programme ist zum Beispiel der Familienservice, den alstria den Mitarbeitern seit 2013 anbietet. Zu den Erfolgen zählt zudem auch das im Mai 2013 implementierte Trainee-Programm der alstria.

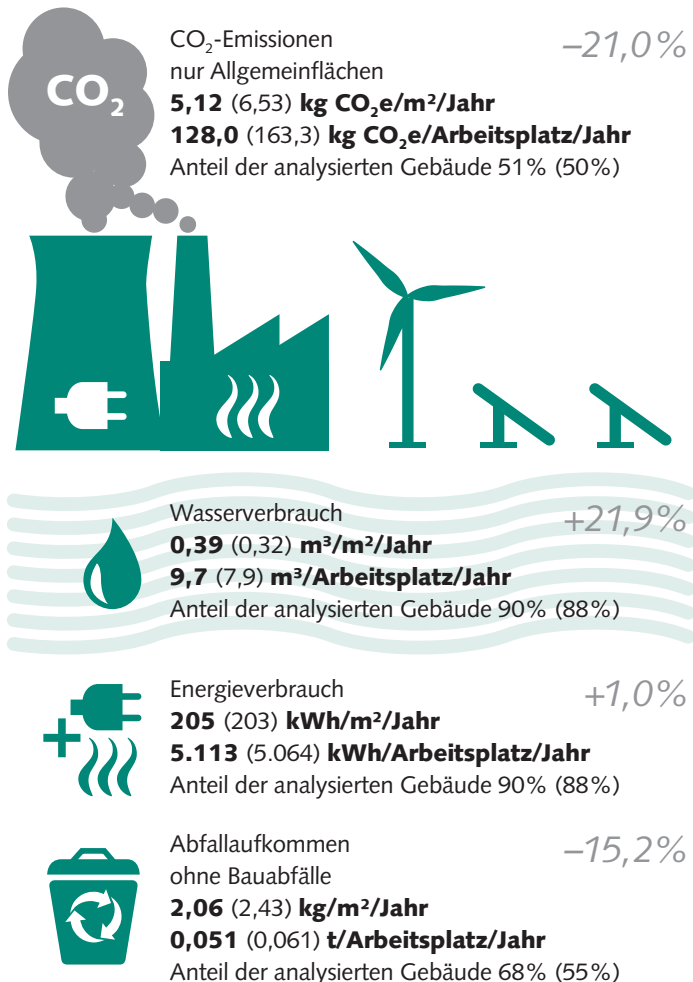
**Unterstützung
der Mitarbeiter**

ZIELE

Unser Ziel ist es, die Anzahl der analysierten Objekte, Zahlen und Berechnungen bis zum Jahr 2015/2016 auf 100 % zu erhöhen (Scope 1 und 2), um die Aussagekraft unserer Angaben zu verstärken. Unser nachhaltiges Engagement und unsere Ziele sind Teil der Gesamtstrategie des Unternehmens. Sie werden detaillierter in unserem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht beschrieben. Für weitere Informationen verweisen wir auf unseren aktuellen Nachhaltigkeitsbericht. ► www.alstria.de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte



AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN





Vergütungsstruktur des Vorstands

► Transparent und im Einklang mit Aktionärsinteressen

KOMPONENTEN DER VERGÜTUNGSSTRUKTUR



- ▶ Weitere detaillierte Informationen zur Vorstandsvergütung finden sich im Geschäftsbericht 2014.

1

40% FIXE GRUNDVERGÜTUNG

▶ Barauszahlung

BASISGEHALT

2

20% KURZFRISTIGE VARIABLE VERGÜTUNG (STI)

VARIABLE VERGÜTUNG

Mix aus Barauszahlung und virtuellen Aktien

ERFOLGSKRITERIUM

75 % Bar

25 % virtuelle Aktien
(Haltefrist: 2 Jahre)

Budgetierter FFO, adjustiert um den Einfluss von Akquisitionen und Verkäufen

3

40% LANGFRISTIGE VARIABLE VERGÜTUNG (LTI)

VARIABLE VERGÜTUNG

Virtuelle Aktien (Haltefrist 4 Jahre)

ERFOLGSKRITERIUM

50 % Relativer Total Shareholder Return (TSR)

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

50 % Absoluter Total Shareholder Return (TSR)

Absoluter Total Shareholder Return

Valuation report

8





VALUATION REPORT

alstria office REIT-AG portfolio

as at 31 December 2014

The Directors

alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Germany

Prepared by

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

DDI ▶ +44 207 344 6609
MAIN ▶ +44 207 935 4499
FAX ▶ +44 207 344 6539
MOBILE ▶ +44 7768 500 202
EMAIL ▶ chris.fowler-tutt@colliers.com

For the attention of Alexander Dexne

Dear Sirs

ALSTRIA OFFICE REIT AG PORTFOLIO (THE 'COMPANY') A PORTFOLIO OF 75 PROPERTIES (THE 'PORTFOLIO') VALUATION AS AT 31 DECEMBER 2014

In accordance with the instruction letter dated 5 December 2014, forming Appendix II to this report, we have considered the properties owned by the Company referred to in Appendix III to this report, in order to provide you with our opinion of the Market Value of the Portfolio, as at 31 December 2014. The revaluation is required for balance sheet purposes, debt covenant calculation and inclusion within the Company's financial year end accounts.

Introduction

We have pleasure in presenting our report.

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

Status of valuer and conflicts of interest

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

Compliance with RICS valuation standards

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

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

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

The Portfolio has been inspected at various stages in its compilation between June 2006 and September 2013 by either Christopher J Fowler-Tutt BSc MRICS, Adrian Camp BSc (Hons) MRICS, and Kristian Engley MRICS.

Inspections

In September 2014 the following 32 properties were re-inspected:

ASSET NO	ASSET	CITY
2021	Drehbahn 36	Hamburg
2037	Hammer Steindamm 129	Hamburg
2038	Herthastraße 20	Hamburg
2039	Johanniswall 4	Hamburg
2040	Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87	Hamburg
2041	Kattunbleiche 19	Hamburg
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg
2046	Öjendorfer Weg 9–11	Hamburg
2050	Rahlstedter Straße 151–157	Hamburg
2055	Harburger Ring 17	Hamburg
2056	Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg
2065	Siemensstraße 31–33	Ditzingen
2068	Emil-von-Behring-Straße 2	Frankfurt am Main
2075	Darwinstraße 14–18/ Quedlinburger Straße 2	Berlin
2080	Goldsteinstraße 114	Frankfurt am Main
2081	Holzhauser Straße 175–177	Berlin
2082	Horbeller Str. 11	Köln

ASSET NO	ASSET	CITY
2091	Gereonsdriesch 13	Köln
2096	Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe
2097	Englische Planke 2	Hamburg
2098	Schaartor 1	Hamburg
2099	Süderstraße 24	Hamburg
2100	Mainzer Landstraße 33a/ Mitterrandplatz	Frankfurt am Main
2101	Instenburger Straße 16 / Königsberger Straße 27	Frankfurt am Main
2102	Emanuel-Leutze-Straße 11	Düsseldorf
2103	Hans-Böckler-Straße 36	Düsseldorf
2104	Kaistraße 16, 16a, 18	Düsseldorf
2106	Hamburger Straße 1–15 (MOT)	Hamburg
2107	Hamburger Straße 1–15 (MUC)	Hamburg
2113	Siemensstraße 9	Neu-Isenburg
2062	Grosse Bleichen 23–27	Hamburg

The extent of our inspections, investigations and the sources of information on which we have relied upon are as described in Valuation Statement 5 – Investigations, contained within the Red Book.

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

The Portfolio comprises 75 investment properties, predominately offices located throughout Germany. The regional location profile of the Portfolio by Market Value across Germany's states is illustrated below. It can be seen that the largest concentration of investment property is held in the City of Hamburg with properties also in Berlin, Detmold, Ditzingen, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, Munich, Neu-Isenburg, Neuss, Stuttgart, Wiesbaden and Wuppertal. The following two assets were purchased in Q3 2014.

The portfolio and its location

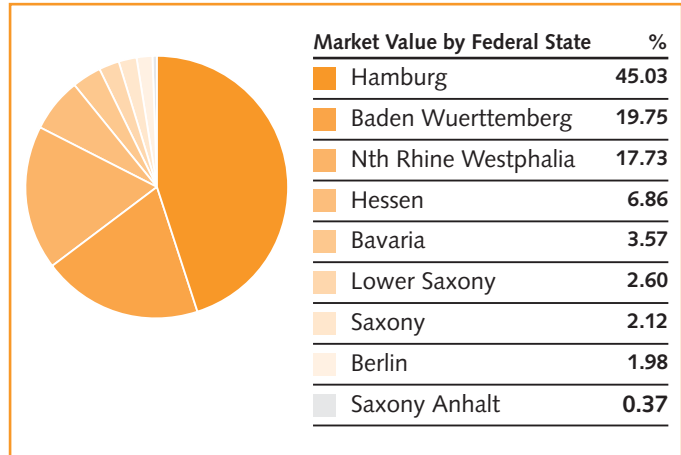
ASSET NO	ASSET	CITY
2118	Elisabethstrasse 31	Düsseldorf
2119	Hansaallee 247	Düsseldorf

The following 5 assets were sold during 2014.

ASSET NO	ASSET	CITY
2060	Hamburger Straße 43–49	Hamburg
2078	Spitzweidenweg 107	Jena
2094	Max-Brauer-Allee 41–43	Hamburg
2097	Englische Planke 2	Hamburg
2084	Ernstthaldenstraße 17	Stuttgart

Regarding asset number 2065, Siemensstraße 31–33, Ditzingen, the development site upon which the former Siemens factory stood will be legally separated from the original interest in 2015 to formalise the new asset, 2117, which is now being developed as a DIY store following a pre-let to Hagebauzentrum Bolay GmbH & Co.KG.

ALSTRIA OFFICE REIT AG

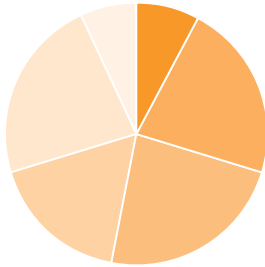


Lease expiry analysis

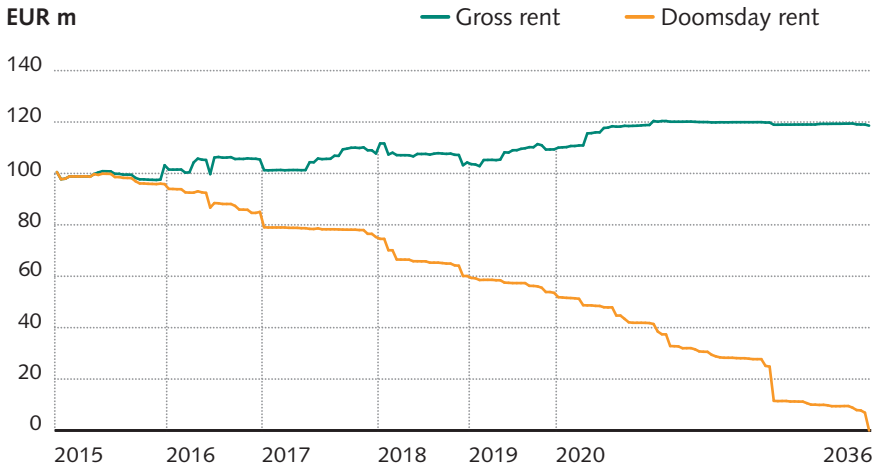
An analysis of the lease expiry terms demonstrates that the majority of the income is secured for the following periods:

PORTFOLIO LEASE EXPIRY PROFILE	GROSS RENT (€)	PERCENTAGE %
Expiries in less than 1 year and open ended leases	8,030,556	7.99
Expiries between 1 and 3 years	21,937,308	21.82
Expiries between 3 and 5 years	23,395,824	23.27
Expiries between 5 and 10 years	17,457,096	17.36
Expiries between 10 and 20 years	22,820,196	22.70
Expiries in excess of 20 years	6,904,284	6.87

ALSTRIA OFFICE REIT AG DECEMBER 2014



	%
Expiries in less than 1 year and open ended leases	7.99
Expiries between 1 and 3 years	21.82
Expiries between 3 and 5 years	23.27
Expiries between 5 and 10 years	17.36
Expiries between 10 and 20 years	22.70
Expiries in excess of 20 years	6.87



To illustrate the strength of the income over the life span of portfolios the graphs shows tenancies in the current income stream pattern until November 2032 with the green line depicting how this would decline if no leases were renewed. The positive aspect of this analysis is that the decline is broadly even with no occurrence of sudden falls in the income receivable until 2026.

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

Floor areas

Tenure

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

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

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

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

Lettings

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

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

We have been provided with rent rolls effective as at 31 December 2014 which we have relied upon in arriving at our opinion of market value. We have assumed all information provided to be accurate, up-to-date and complete.

Rent roll

With regard to the two assets where the Company have offices, Bäckerbreitergang 75, Hamburg and Friedrichstraße 19, Düsseldorf, we have been requested to make the Assumption that the Company occupy the accommodation on the basis of a 5 year lease commencing on the valuation date and are paying a full market rent.

Condition

We have not carried out building surveys of the properties and neither have we tested the drainage or service installations in the buildings as this was outside the scope of our instructions. If there is significant capital expenditure required on a property this sum will have been identified from either the technical due diligence reports referred to below or notified to us by the Company, and deducted from the value reported. At an aggregate level we have made a total CAPEX deduction of € 58,514,914 in our valuation.

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

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

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

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

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

Environmental matters

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

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

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

Town planning

We have not made any formal searches or enquiries in respect of the Properties and are, therefore, unable to accept any responsibility in this connection. We have, however, relied upon the following reports:

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

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

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

Market approach

In arriving at our opinions of value we have had regard to comparable investment transactions in determining the net initial yield and equivalent yield which we have adopted in capitalising the current income stream. Where properties have less than 5 years of term certain left we have adopted income void periods which range from 6 to 18 months depending upon the type of property prior to re-letting. In respect of indefinite leases we have assumed a further year of income followed by a suitable void period. For certain large properties we have adopted a structural void ranging from 5 % to 10 %, depending on the vacancy rate at the date of valuation. Generally across the portfolio we have adopted an income void period of 2 to 6 months for car parking. In addition, where appropriate, we have allowed for capital expenditure either to undertake works necessary to re-let properties at the end of the lease or deal with extraordinary items of disrepair that are the responsibility of the lessor.

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

Non-recoverable expenses

In arriving at our opinion of the value we have made a total deduction of 5 % from the Market Rent to allow for non-recoverable costs. Such costs relate to items which cannot be recovered from the tenant and generally includes the expense of maintaining and repairing all structural components of the property and associated access roads, as well as being financially responsible for maintenance and repair items and management expenses etc. However, it does not include tenant improvement measures that have been taken into consideration. Moreover, this year we have been provided with planned CAPEX details by the Company which we have deducted from our valuation on the basis of a day 1 deduction.

Purchaser's costs

This comprises the relevant federal state Real Estate Transfer Tax ranging between 3.5 % and 6.5 % (effective in Northrhine-Westphalia in January 2015), together with a total of 1.5 % agent's fee and lawyer's fee. In practice for the larger properties brokers would be prepared to accept a lower fee than that adopted by us in our valuation models. Nevertheless, given the practical difficulties of determining the appropriate fee on a property by property basis we consider that this is a prudent approach to assessing purchaser's costs. The only exception to this approach is in relation to the Daimler HQ investment property in Stuttgart. The high value of this asset means that on a sale we are satisfied that combined agents and lawyers' fees would be less than 1.5 %.

Market rent

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

We have been advised by alstria that in respect of 12 Hamburg properties, where FHH is the principal or sole tenant, the indexation threshold will be met in 2015. Consequently, the current rent for FHH within these properties will increase by 4.5 % with effect from 1 April 2016. We consider the majority of vendors would top up the day 1 income for a period of 15 months so as to make the yield profile more reflective of the current market. Therefore, our valuation model allows for a day 1 cost equal to difference between the actual passing rent and the indexed rent.

ASSET NO	ASSET	CITY
2020	Alter Steinweg 4/Wexstraße 7	Hamburg
2021	Drehbahn 36	Hamburg
2023	Steinstraße 10	Hamburg
2024	Alte Koenigstraße 29–39	Hamburg
2027	Basselweg 73	Hamburg
2029	Buxtehuder Straße 9, 9a, 11, 11a	Hamburg
2033	Garstedter Weg 13	Hamburg
2036	Grindelberg 62–66	Hamburg
2037	Hammer Steindamm 129	Hamburg
2039	Johanniswall 4	Hamburg
2041	Kattunbleiche 19	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg

We are of the opinion that the aggregate Market Value, as at 31 December 2014, of these 75 investment properties is **€ 1,756,575,000 (One billion seven hundred and fifty six million and five hundred and seventy five thousand Euros)**. The aggregate net yields are as follows.

Market value

YIELD	%
Initial	4.94
Equivalent	5.66
Reversion (Dec 2020)	5.83

We confirm that all of the foregoing opinions of value reflect current real estate transfer taxes which range between 3.5 % and 6.5 % according to the State in which the individual properties are situated. The Market Value of the Portfolio is the sum of the individual market values of each of its assets. This aggregate figure makes no allowance for any effect that placing the whole Portfolio on the market may have on the overall realisation. The market value of the Portfolio sold as in a single transaction would not necessarily be the same as the aggregate figure reported.

Disclosures

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

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

Liability and publication

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

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

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

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

Yours faithfully

Christopher J Fowler-Tutt

BSc MRICS Director

RICS Registered Valuer

For Colliers International Valuation UK LLP

Adrian Camp BSc (Hons) MRICS Director

RICS Registered Valuer

For Colliers International Valuation UK LLP

Glossar

9





6

5

4

3

2

1

SPRECHEN SIE ALSTRIA?

A

AFFO	Das AFFO (Adjusted Funds From Operations) wird grundsätzlich analog zum FFO (Funds From Operations) ermittelt. Zusätzlich berücksichtigt diese Kennzahl Investitionen, die dem Qualitätserhalt des Investmentportfolios dienen.
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 Finanzinvestition 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 bestimmt.
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.

B

Bewertungsrendite	Leistungskennzahl, die sich durch die Nettojahresmiete im Verhältnis zum Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt.
Büroimmobilien	Gebäude, in denen mindestens 75% der nutzbaren Fläche als Büro verwendet werden.

C

Cashflow	Kennzahl, die die Nettoveränderung von liquiden Mitteln aus Umsätzen und anderen Zahlungsströmen in einer Berichtsperiode misst.
CO₂	Kohlenstoffdioxid ist ein Gas, das primär bei der Verbrennung fossiler Energieträger entsteht. Die Zunahme von CO ₂ in der Atmosphäre wird als Hauptursache für den Klimawandel angesehen.

Corporate Social Responsibility (CSR) oder unternehmerische Gesellschaftsverantwortung beschreibt den freiwilligen Beitrag eines Unternehmens zur nachhaltigen Entwicklung und die Integration in das Unternehmenskonzept. Der Begriff wird analog zum Begriff „Nachhaltigkeit“ genutzt.

CSR

Informationen zu einer börsennotierten Aktiengesellschaft von Banken und Finanzanalysten, die in Form von Studien und Forschungsberichten zur Verfügung gestellt werden.

Coverage

D

Der Deutsche Aktienindex (DAX) spiegelt die Wertentwicklung der 30 wichtigsten deutschen Aktien wider. Außer den Kurswerten gehen hier auch die Dividendenzahlungen ein. Der DAX startete Ende 1987 mit einem Wert von 1000.

DAX

Der Anteil am ausgeschütteten Nettogewinn des Unternehmens, den der Aktionär entsprechend der Anzahl seiner Anteile erhält.

Dividende

Finanzierungskosten, ausgedrückt als Prozentsatz der gewichteten Finanzverbindlichkeiten im Berichtszeitraum.

**Durchschnittliche
Finanzierungs-
kosten**

E

Gebäude, die einer substanziellen Modernisierung unterzogen werden.

**Entwicklungs-
projekte**

Der EPRA-Index ist ein international bekannter Index, der die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften misst. Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt. Mitglieder sind Unternehmen wie z.B. die alstria office REIT-AG, Finanzanalysten, Investoren, Berater und Gutachter.

EPRA

F**Fertig gestellte Entwicklungsprojekte**

Gebäude, die vormalig im Entwicklungsprogramm waren und in der Berichtsperiode in die Investment Properties umgegliedert wurden.

FFO (Funds From Operations)

alstria berechnet das FFO als Ergebnis vor Steuern, vermindert/erhöht um den Nettogewinn/-verlust aus Wertanpassungen des Immobilienportfolios, 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 den Gewinn/Verlust aus Marktwertanpassungen von in Joint-Ventures gehaltenen Immobilien, vermindert/erhöht um nicht wiederkehrende Ergebniseinflüsse, zuzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen und abzüglich zahlungswirksamer Steuern.

G**Gesamtrendite**

Summe aus Dividendenzahlung und Aktienkurssteigerung, ausgedrückt als Prozentsatz bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresanfang.

Geschätzte Miete

Die vom unabhängigen Gutachter geschätzte Marktmiete.

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.

H**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.

Die IFRS werden vom International Accounting Standards Board (IASB) mit dem Ziel herausgegeben, transparente und vergleichbare Rechnungslegungsprinzipien zu schaffen, die von Unternehmen und Organisationen weltweit zur Finanzberichterstattung angewendet werden. Seit dem 1. Januar 2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen anzuwenden.

IFRS

Die Rendite (vor Einsatz von Fremdkapital) ist ein Schlüsselindikator zur Beurteilung der Attraktivität einer Investition. Es ist der interne Zinsfuß, der die Summe der künftigen Cashflows und die Anfangsinvestition ins Gleichgewicht bringt.

Investitionsrendite

Investment Property Databank. Eine unabhängige Organisation, die Marktdaten und Portfolio-Benchmarks der Immobilienwirtschaft bereitstellt.

IPD

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen staatlich vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat überprüft.

Jahresabschluss

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.

Joint-Venture

Der Leerstand beschreibt die Summe aller Mietflächen, die am Ende eines Berichtszeitraumes nicht vermietet sind.

Leerstand

M

Marktwert (Fair value) Der Marktwert (beizulegender Zeitwert oder Verkehrswert) ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Der beizulegende Zeitwert für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wird bei alstria regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.

Mietanreize Finanzielle Anreize, die vom Vermieter zum Abschluss eines Mietvertrags angeboten werden. In der Regel ist der Anreiz eine erste mietfreie Zeit oder eine Beihilfe zum Ausbau der Mietfläche.

Mietrendite Kennzahl, die die Vertragsmiete zu einem bestimmten Zeitpunkt ins Verhältnis zum Marktwert der Immobilie setzt.

N

Nachhaltigkeit Die Anpassung der Organisation, der Produkte und Dienstleistungen an die Erwartungen der Stakeholder unter Hinzuführung eines wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Mehrwerts.

Net Asset Value (NAV) Der NAV reflektiert das ökonomische Eigenkapital der Gesellschaft, errechnet aus dem Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.

NNNAV (Triple Net Asset Value) NAV, bereinigt um stille Reserven und stille Lasten im unbeweglichen Vermögen und in den finanziellen Verbindlichkeiten.

P

Performance Beschreibt die prozentuale Wertentwicklung einer Anlage oder eines Portfolios über einen bestimmten Zeitraum.

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.

R

REIT Bei REITs handelt es sich um börsennotierte und vollkommen steuertransparente Unternehmen, die ausschließlich in Immobilien investieren.

Roadshows Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

S

Small-Cap-Index; er enthält mit unterschiedlicher Gewichtung die Kurse der nach Marktkapitalisierung und Umsatz bedeutendsten 50 deutschen Aktiengesellschaften, die nicht zum DAX oder MDAX zählen. Neben Dividendenzahlungen fließen auch Bezugsrechtserlöse in die Berechnung des Index ein.

SDAX

Eine Person, Gemeinschaft oder Interessengruppe, die durch die Produkte, Geschäfte, Märkte, Branchen und die Ergebnisse einer anderen Organisation beeinflusst wird oder selbst Einfluss auf andere ausübt.

Stakeholder

T

Ein Prinzip, das nicht nur die grundlegenden Zahlen und Fakten administrativer Entscheidungen, Geschäftsprozesse oder gemeinnütziger Arbeit bereitstellt, sondern den Betroffenen auch die Mechanismen und Prozesse der Entscheidungsfindung nachvollziehbar darstellt. Beamte, Manager und Treuhänder sind verpflichtet, nachvollziehbar, vorhersehbar und verständlich zu handeln.

Transparenz

V

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

Verschuldungsgrad (LTV = Loan to Value)

Die Vertragsmiete stellt die annualisierte Miete zu einem bestimmten Tag unter Berücksichtigung aller unterschriebenen Mietverträge dar.

Vertragsmiete

Ein Mietvertrag, der bereits unterzeichnet wurde, aber noch nicht begonnen hat.

Vorvermietung

X

Elektronisches Börsenhandelssystem, das auf der Basis eines offenen Orderbuchs arbeitet und damit die Transparenz erhöht.

XETRA

Appendix

10





SCHAARTOR 1

St. Elisabethen-Krankenhaus, 10. Stockwerk, 10. Stockwerk

P

no parking sign

one-way sign

BERECHNUNG DER PORTFOLIO-RENDITE UND EPRA-KENNZAHLEN

ALSTRIA-BERECHNUNG

Tabelle 1

Portfoliowert		in TEUR
Investment Properties (bilanziell)		1.645.840
Wert eigengenutzter Immobilien		5.735
Gesamter Portfoliowert	(A)	1.651.575
Mieten		
Vertragsmieten	(B)	99.652
Grundstücksbetriebskosten (5%)		-4.983
Netto-Vertragsmieten	(C)	94.669
Rendite (in %)	(B/A)	6,0
Netto-Rendite (in %)	(C/A)	5,7

COLLIERS-BERECHNUNG

Tabelle 2

Portfoliowert		in TEUR
Investment Properties (bilanziell)		1.645.840
Wert eigengenutzter Immobilien		5.735
Gesamter Portfoliowert		1.651.575
Wert des JV (100%)		105.000
Nettowert des Portfolios		1.756.581
Akquisitionskosten		113.132
Investitionen		58.515
Bruttowert des Portfolios	(A)	1.928.228
Mieten		
Anfangsmieten		100.545
Grundstücksbetriebskosten		-5.203
Netto-Anfangsmieten	(B)	95.342
Mietreversion		17.133
Geschätzte Nettomieten	(C)	112.475
Colliers Netto-Anfangsrendite (in %)	(B/A)	4,94
Colliers Revisions-Rendite (in %)	(C/A)	5,83
Colliers Äquivalent-Rendite (in %)		5,66

Tabelle 3 EPRA-BERECHNUNG

Portfoliowert	in TEUR	
Investment Properties (bilanziell)		1.645.840
Wert des JV (Anteil: 49%)		51.450
Entwicklungsprojekte		-90.255
Fertiggestellter Immobilienbestand		1.607.035
Geschätzte Kaufnebenkosten		104.457
Fertiggestellter Immobilienbe- stand (brutto)	(A)	1.711.492
Mieten		
Vertragsmieten		101.869
Vertragsmieten der Entwicklungsprojekte		-6.003
Vertragsmieten (excl. Entwicklungsprojekte)		95.866
Mietfreie Zeiten		-4.559
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen		91.307
Grundstücksbetriebskosten		-9.587
Annualisierte Netto-Cash- Mieteinnahmen	(B)	81.720
Mietfreie Zeiten		4.559
Annualisierte „topped-up“- Nettomieteinnahmen	(C)	86.279
EPRA-Nettorendite (in %)	(B/A)	4,8
EPRA-„topped-up“- Nettorendite (in %)	(C/A)	5,0

EPRA-NNNAV JE AKTIE**Tabelle 4**

in TEUR	31.12. 2014	31.12. 2013
NAV (IFRS-Eigenkapital)	846.593	844.115
Aktienanzahl „A“ (ausstehende Aktien)	79.018	78.933
NAV je Aktie (in EUR)	10,71	10,69
Effekt der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	82.884	76.044
„Neue“ Aktien „B“	8.092	7.884
Aktien A+B	87.110	86.818
Verwässerter NAV, nach Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	929.477	920.159
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR)	10,67	10,60
Bewertungsanpassung der zu Finanzzwecken gehaltenen Immobilien (gem. Kostenmodell nach IAS 16)	1.199	1.268
Marktwert von Finanzinstrumenten	45.657	29.423
Marktwertanpassungen von Joint-Ventures	656	1.195
EPRA-NAV	976.990	952.045
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,22	10,97
Marktwert von Finanzinstrumenten	-45.657	-29.423
Marktwertanpassungen von Verbindlichkeiten	-8.700	-5.588
Marktwertanpassungen von Joint-Ventures	-656	-1.195
EPRA-NNNAV	921.976	915.939
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,58	10,55

EPRA-ERGEBNIS & ERGEBNIS JE AKTIE**Tabelle 5**

in TEUR	2014	2013
Ergebnis nach IFRS	36.953	38.945
(a) Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entwicklungsprojekte und anderen Anlagen	-824	-27
(b) Gewinne/Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entwicklungsprojekten und anderen Anlagen	-4.566	-1.398
(c) Wertänderung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	27.461	7.554
(d) Anpassungen wie oben (a) bis (c) in Bezug auf Joint-Ventures	-12.179	-329
EPRA-Ergebnis	46.845	44.745
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,59	0,57

Tabelle 6 EPRA-LEERSTANDSRATE


in TEUR	31.12. 2014	31.12. 2013
Geschätzte Miete	106.660	106.575
Geschätzte Miete des Leerstands	11.785	7.218
Leerstandsrate (in %)	11,0	6,8

Tabelle 7 EPRA-KOSTENQUOTE


in TEUR	2014	2013
Administrative/Operative Aufwendungen nach IFRS	24.753	23.577
Objektverwaltung	-1.087	-1.040
Anteilige Joint-Venture-Aufwendungen	205	226
Abzüglich:		
Abschreibungen auf als Sachanlagen gehaltene Immobilien	-90	-90
Erbbauzinsen	0	-117
EPRA-Kosten (inkl. Leerstandskosten) (A)	23.781	22.556
Leerstandskosten	-3.210	-3.190
EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten) (B)	20.571	19.366
Mieterlöse abzüglich Erbbauzinsen	101.782	104.107
Abzüglich Gebühren und Umlagen, die im Umsatz enthalten sind	-1.087	-1.040
Zuzüglich: Anteil Joint-Ventures	1.423	1.054
Mieteinnahmen (C)	102.118	104.121
EPRA-Kostenquote (in %) (inkl. Leerstandskosten) (A/C)	23,3	21,7
EPRA-Kostenquote (in %) (exkl. Leerstandskosten) (B/C)	20,1	18,6
<i>davon:</i>		
Verwaltungskosten (in %)	11,3	11,5
Grundstücksbetriebskosten (in %)	8,8	7,1

IMPRESSUM

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

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

ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

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

HINWEIS

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

KONZEPT, DESIGN UND REALISATION

Teresa Henkel

BILDNACHWEIS

Carsten Brüggemann

KONTAKT INVESTOR RELATIONS

Ralf Dibbern

Tel ▶ +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax ▶ +49 (0) 40 22 63 41-229

E-Mail ▶ rdibbern@alstria.de

SOZIALE NETZWERKE



www.alstria.blogspot.de

www.twitter.com/alstria_REIT

www.facebook.com/alstriareit

www.linkedin.com/company/alstria-office-reit-ag

www.xing.com/companies/alstriaofficereit-ag



ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID: 53533-1502-1001



alstria
First German REIT

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

Bäckerbreitengang 75
20355 **Hamburg**
Tel. ▶ +49 (0)40 22 63 41-300
Fax ▶ +49 (0)40 22 63 41-310

Friedrichstraße 19
40217 **Düsseldorf**
Tel. ▶ +49 (0)211 30 12 16-600
Fax ▶ +49 (0)211 30 12 16-615