

**BUILDING
YOUR
FUTURE**



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



Steinstraße 7
20095 **Hamburg**
+ 49 (0) 40 / 22 63 41-300

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

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

Danneckerstraße 37
70182 **Stuttgart**
+ 49 (0) 711 / 33 50 01-50

Rankestraße 17
10789 **Berlin**
+ 49 (0) 30 / 89 67 795-00

alstria

Unternehmensbericht 2017

UNTERNEHMENS BERICHT 2017

Portfolio-Performance &
Finanzkennzahlen

UNTERNEHMENS BERICHT 2017

Portfolio-Performance &
Finanzkennzahlen

INHALT

4



ALSTRIA IM ÜBERBLICK

Unternehmensprofil –
alstria in 2 Minuten
Kennzahlen – Fünfjahresübersicht
Finanzielle Highlights
Vorwort des Vorstands
Unser Fortschritt im Jahr 2017
Portfolio-Kerndaten

72



AKTIENKURS-PERFORMANCE

14



IMMOBILIEN-PERFORMANCE

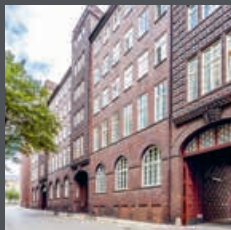
Vermietung
Investitionen
Transaktionen
Bewertung
Portfolioüberblick

82



CSR-PERFORMANCE

46



VON STATISCH ZU DYNAMISCH

Drei neue Kennzahlen zur
Messung der Leistung eines
Immobilienmanagers

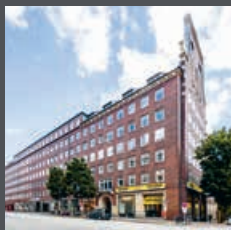
88



WEITERE INFORMATIONEN FÜR AKTIONÄRE

Berechnung der Portfolio-Rendite
und EPRA-Kennzahlen
Kaufen, Managen, Verkaufen –
erzielte Renditen 2006–2017
Bewertungsgutachten
Vergütungsstruktur des Vorstands

52



FINANZ-PERFORMANCE

G & V, FFO und Cashflow
Bilanz und NAV
EPRA-Kennzahlen

126



APPENDIX

Glossar
Impressum

ALSTRIA IM ÜBERBLICK

*Ein aktiver Immobilienmanager
benötigt Kapital und Know-how.
alstria hat beides.*

UNTERNEHMENSPROFIL



DER ELEVATOR PITCH ALSTRIA IN 2 MINUTEN



Die alstria office REIT-AG ist der führende Büroimmobilienmanager in Deutschland. Wir besitzen und verwalten per 31. Dezember 2017 ein Portfolio von 116 Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von 1,6 Mio. m² mit einem Gesamtwert von EUR 3,4 Mrd. Unsere Objekte konzentrieren sich auf die großen und liquiden deutschen Büromärkte. Durch unsere lokale Präsenz verfügen wir über eine tiefe Kenntnis der Märkte, in denen wir tätig sind. Als voll integriertes Unternehmen bewirtschaften unsere 121 Mitarbeiter die Gebäude aktiv über den gesamten Lebenszyklus, bieten unseren Kunden einen hohen Mehrwert und streben eine langfristige Wertschöpfung an. Wir verkaufen reife Immobilien, um den von uns geschaffenen Wert zu realisieren. Dies schafft Kapital für den Kauf von Objekten mit höheren zukünftigen Renditen für unsere Aktionäre. Unser Geschäft basiert auf einer soliden Bilanz. Die Nettoverschuldungsquote liegt bei 40,0 %, und wir wollen unseren Verschuldungsgrad weiter reduzieren. Mit einer Ergebnismarge von 58,8 % ist unser Geschäftsmodell sehr profitabel und erlaubt es uns, attraktive und nachhaltige Dividenden auszuschütten. Unser Geschäftsmodell ist überaus transparent. Wir veröffentlichen alle relevanten Informationen zu jedem Gebäude, das wir kaufen, besitzen und verkaufen. Wir sind der festen Überzeugung, dass nur eine offene und verlässliche Informationspolitik eine feste Grundlage für das Vertrauen und eine langfristige Partnerschaft zwischen unserem Unternehmen und seinen Aktionären bilden kann.



Portfoliowert EUR 3,4 Mrd.
Rendite 5,9 %

BÜROIMMOBILIENPORTFOLIO



121 Mitarbeiter

INTEGRIERTES GESCHÄFTSMODELL



Vermietung
245.400 m²

MANAGEN



Akquisitionen
EUR 260 Mio.

Verkäufe
EUR 188 Mio.

REALLOKIEREN



Investitionen
EUR 72 Mio.

REPOSITIONIEREN



EUR 1.955 Mio.
REIT-EK-Quote 57,1 %

EIGENKAPITAL



EUR 1.467 Mio.
Netto-LTV 40,0 %

FREMDKAPITAL

UMSATZ
EUR 193,7 Mio.
FFO
EUR 113,8 Mio.

FFO MARGE
58,8 %
FFO je Aktie
EUR 0,74

DIVIDENDE
JE AKTIE
EUR 0,52

EPRA NAV
JE AKTIE
EUR 12,71

KENNZAHLEN – FÜNFJAHRESÜBERSICHT

in TEUR	2017	2016	2015	2014	2013
Umsatzerlöse und Erträge					
Umsatzerlöse	193.680	202.663	115.337	101.782	104.224
Nettomieteinnahmen	172.279	179.014	102.140	90.020	93.249
Konzernergebnis	296.987	176.872	-110.970	36.953	38.945
Operatives Ergebnis (FFO)	113.834	116.410	59.397	47.626	45.328
Ergebnis je Aktie (EUR)	1,94	1,16	-1,15	0,47	0,49
FFO je Aktie (EUR)	0,74	0,76	0,61	0,60	0,57
Bilanz	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.331.858	2.999.099	3.260.467	1.645.840	1.632.362
Bilanzsumme	3.584.069	3.382.633	3.850.580	1.769.304	1.785.679
Eigenkapital	1.954.660	1.728.438	1.619.377	846.593	844.114
Verbindlichkeiten	1.629.409	1.654.195	2.192.916	922.711	941.565
Nettobetriebsvermögen je Aktie (EUR)	12,70	11,28	10,64	10,71	10,69
Verwässertes Nettobetriebsvermögen je Aktie (EUR) ¹⁾	12,69	11,28	10,68	10,67	10,60
Nettoverschuldungsgrad (%)	40,0	40,9	49,3	50,4	50,7
REIT-Kennzahlen	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
REIT-Eigenkapitalquote (%)	57,1	56,7	49,4	50,2	50,9
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (%)	100	100	100	100	100
EPRA-Kennzahlen²⁾	2017	2016	2015	2014	2013
EPRA-Ergebnis je Aktie (EUR)	0,65	0,57	0,42	0,59	0,57
EPRA-Kostenquote A (%) ³⁾	20,0	20,6	26,1	22,9	21,7
EPRA-Kostenquote B (%) ⁴⁾	16,7	16,6	22,1	19,8	18,6
EPRA-Kennzahlen²⁾	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014	31. Dez. 2013
EPRA-NAV je Aktie (EUR)	12,71	11,31	10,91	11,22	10,97
EPRA-NNAV je Aktie (EUR)	12,45	10,81	10,66	10,58	10,55
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)	4,6	5,0	5,0	4,8	5,6
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (%)	5,0	5,4	5,3	5,0	5,8
EPRA-Leerstandsquote (%)	9,4	9,2	11,2	11,0	6,8

¹⁾ Verwässerung berücksichtigt die potenzielle Wandlung der Wandelanteile.

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

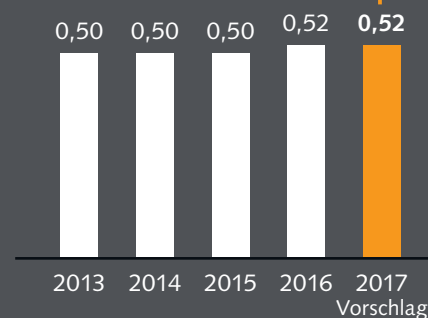
³⁾ Inkl. Leerstandskosten.

⁴⁾ Exkl. Leerstandskosten.

FINANZIELLE HIGHLIGHTS

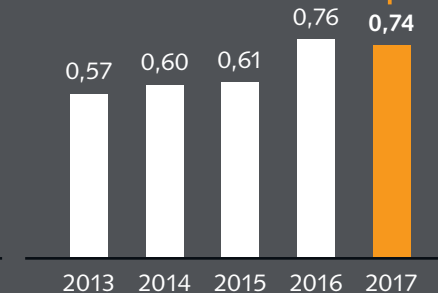
DIVIDENDE

0,52
EUR je Aktie



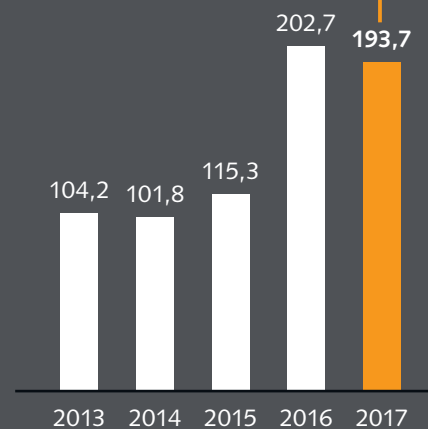
FFO

0,74
EUR je Aktie



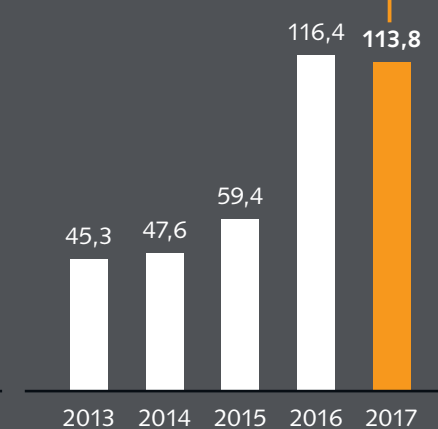
UMSATZERLÖSE

193,7
Mio. EUR



FFO

113,8
Mio. EUR



VORWORT DES VORSTANDS

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

„Die Mieten in Berlin haben EUR 50 je m² erreicht.“ Dies ist keine Prognose, es ist eine Aussage aus dem Jahr 1991. Um genau zu sein, handelte es sich in der Schlagzeile nicht um EUR 50, sondern DM 100. Acht Jahre später, im Jahr 1999 lautete die Schlagzeile für Berlin „die Trendwende für Büromärkte ist erreicht“. Zu diesem Zeitpunkt lagen die Büromieten bei EUR 27 je m². Ein Großteil der Maklerberichte prognostizierte, dass die Höchstmiete bald EUR 30 je m² übersteigen würde. Gemessen an den historischen Höchstständen von 1991 bedeutete dies aktuell ein weiteres Steigerungspotenzial von 66 %.

Das Mietwachstum in den deutschen Märkten (und nicht nur in Berlin) wurde im Jahr 2017 intensiv diskutiert. Alles drehte sich um die Frage, ob die Büromieten in Deutschland vor einem deutlichen Aufschwung stehen. Insofern liegt es nahe, dieses Thema auch hier aufzugreifen. Im September 2017 veröffentlichte der Verband der deutschen Pfandbriefbanken (VdP) eine Studie, die die Entwicklung der Büromieten in den wichtigsten deutschen Märkten von 1992–2016 analysierte. Hiernach gab es 9 Jahre mit sinkenden Mietniveaus, in 11 Jahren stiegen die Büromieten und in 5 Jahren stagnierten die Mietniveaus. Insgesamt war der Trend der Mieten über den Analysezeitraum negativ.

Die Daten verdeutlichen, warum wir als langfristiger Immobilienmanager von den möglichen Aussichten auf Mietwachstum nicht überzeugt sind. Wie in jedem anderen Markt folgt auch der Mietmarkt bestimmten Zyklen, und jedes Gebäude wird wahrscheinlich mehr als einen Mietzyklus innerhalb seiner Nutzungsdauer erfahren. Wenn man ein großes Portfolio von Immobilien verwaltet, ist es wahrscheinlich, dass einige Objekte leer stehen, wenn die Mieten am höchsten sind, und andere Leerstand aufweisen, wenn die Mieten am niedrigsten sind. Für uns ist die entscheidende Frage also nicht, wie hoch die Mieten in der Zukunft sein könnten, sondern wie hoch die Mieten sind, wenn Flächen zur Vermietung anstehen. Zukünftiges Mietwachstum ist nur dann von Bedeutung, wenn es in Cashflow-Wachstum umgesetzt werden kann, und dies ist nur dann möglich, wenn Leerstand im richtigen Moment zur Verfügung steht (und lassen wir für den Moment das Thema Investitionen beiseite).

Die Aussicht, ein Gebäude aufgrund steigender Mieten zukünftig zu einem höheren Preis vermieten zu können, ist sicherlich attraktiv. Und wahrscheinlich ist man bereit, dieses Gebäude zu verkaufen, wenn der Käufer bereits heute einen Teil des potenziellen zukünftigen Wertzuwachses zahlt. Warum sonst würde man verkaufen, wenn man weiß, dass der Gebäudewert in naher Zukunft wegen anziehender Mieten steigt? Ist die Erwartung steigender Mieten die Marktmeinung, wird sich sehr wahrscheinlich auch ein Käufer finden, der bereit ist, diese Prämie zu zahlen, um von den erwarteten Mietsteigerungen zu profitieren. Damit führt das erwartete Mietwachstum zu steigenden Immobilienpreisen und diese pure Erwartungshaltung, die sich erst noch als richtig erweisen muss, hat auf dem Papier bereits zu einem Wertzuwachs geführt.

Der Aktionär eines börsennotierten Unternehmens kann hiervon allerdings deutlich leichter profitieren, als das Unternehmen selbst. Das Unternehmen muss die Aussicht auf höhere Mieten in reale Cashflows umwandeln (d. h. Gebäude zu höheren Preisen vermieten). Den Aktionären reicht jedoch bereits die Aussicht auf steigende Mieten, die sich dann unmittelbar in steigenden Immobilienwerten und steigenden Aktienkursen widerspiegelt. Sie können die Aktien dann unmittelbar verkaufen und den Gewinn realisieren. Man könnte (zu Recht) argumentieren, dass das Unternehmen seine Immobilien ebenso gut verkaufen könnte. Es ist jedoch viel mühsamer und weniger effizient, ein Immobilienportfolio statt der Aktien eines börsennotierten Unternehmens zu verkaufen. Und im Gegensatz zu Aktien eines börsennotierten Unternehmens ist es nahezu unmöglich, die Gebäude später zurückzukaufen, wenn sich die Situation anders entwickelt als erwartet. Vom Prinzip her wurden börsennotierte Immobilienunternehmen und REITs geschaffen, um Aktionären genau diese Möglichkeit zu geben. Sie können den Wert, der durch die Aussicht auf höhere Mieten entsteht, durch einen Aktienverkauf realisieren. Durch die Liquidität der Aktien ist die Realisierung des Wertzuwachses deutlich einfacher, als wenn man die Immobilien selbst verkaufen würde.

Da man als Immobilienunternehmen weniger flexibel reagieren kann, konzentrieren wir uns nicht auf die Miete, die ein zukünftiger Mieter möglicherweise zu zahlen bereit wäre. Für uns stehen nach wie vor die Immobilien im Vordergrund, und wir wollen unserem Mieter Flächen zur Verfügung stellen, die er zum heutigen Preisniveau bereit ist zu mieten. Die langfristige Chance, die wir auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt sehen, ist weniger der Blick in die Kristallkugel zur Abschätzung eines zukünftigen Mietniveaus. Es ist vielmehr die dringend notwendige Anpassung des Bürobestands an die sich verändernden Nutzungskonzepte der Unternehmen. Mit unserem Zugang zu Kapital und dem Verständnis für die neuen Anforderungen von Firmenkunden werden wir unabhängig von der Volatilität der Mietmärkte erfolgreich arbeiten. So haben wir in den vergangenen 24 Monaten unter anderem in unser Co-Working-Konzept www.beehive.work investiert und werden weiterhin daran arbeiten, das sich verändernde Umfeld im Büromarkt für uns zu nutzen.

Unser Geschäftsmodell beinhaltet den Kauf, das Management und auch den Verkauf von Immobilien. Die Übernahme des Portfolios der Deutsche Office eröffnete uns interne Wachstumsmöglichkeiten, denn wir haben den Leerstand von seinerzeit rund 15 % auf heute 9,4 % reduziert. Weiteres internes Wachstums- und Wertsteigerungspotenzial bietet die Modernisierung einiger Bestandsobjekte, womit wir im kommenden Jahr beginnen werden. Wir leben in aufregenden Zeiten und wir bleiben auf Kurs.

Mit freundlichen Grüßen



Olivier Elamine
Chief Executive Officer (CEO)



Alexander Dexne
Chief Financial Officer (CFO)

UNSER FORTSCHRITT IM JAHR 2017

VERMIETUNGSVOLUMEN

↗ steigt auf
245.400 m²

Der Kern unseres Geschäfts sind unsere Vermietungsaktivitäten. Aufgrund der anhaltend guten Entwicklung der deutschen Wirtschaft konnten wir von der hohen Mieternachfrage nach modernen und effizienten Büroflächen profitieren. Im Jahr 2017 haben wir 245.400 m² in unserem Portfolio vermietet (davon 98.300 m² Neuvermietungen) und damit ein erneutes Rekordniveau in der Geschichte des Unternehmens erreicht.

NETTOSUBSTANZWERT

↗ gesteigert um
12,4 %

Auf der Grundlage unserer operativen Fortschritte und der deutlich gestiegenen Preise im deutschen Büroimmobilienmarkt stieg unser Nettosubstanzwert (EPRA) je Aktie um 12,4 % (EUR 1,40) auf EUR 12,71.

VERSCHULDUNGSGRAD

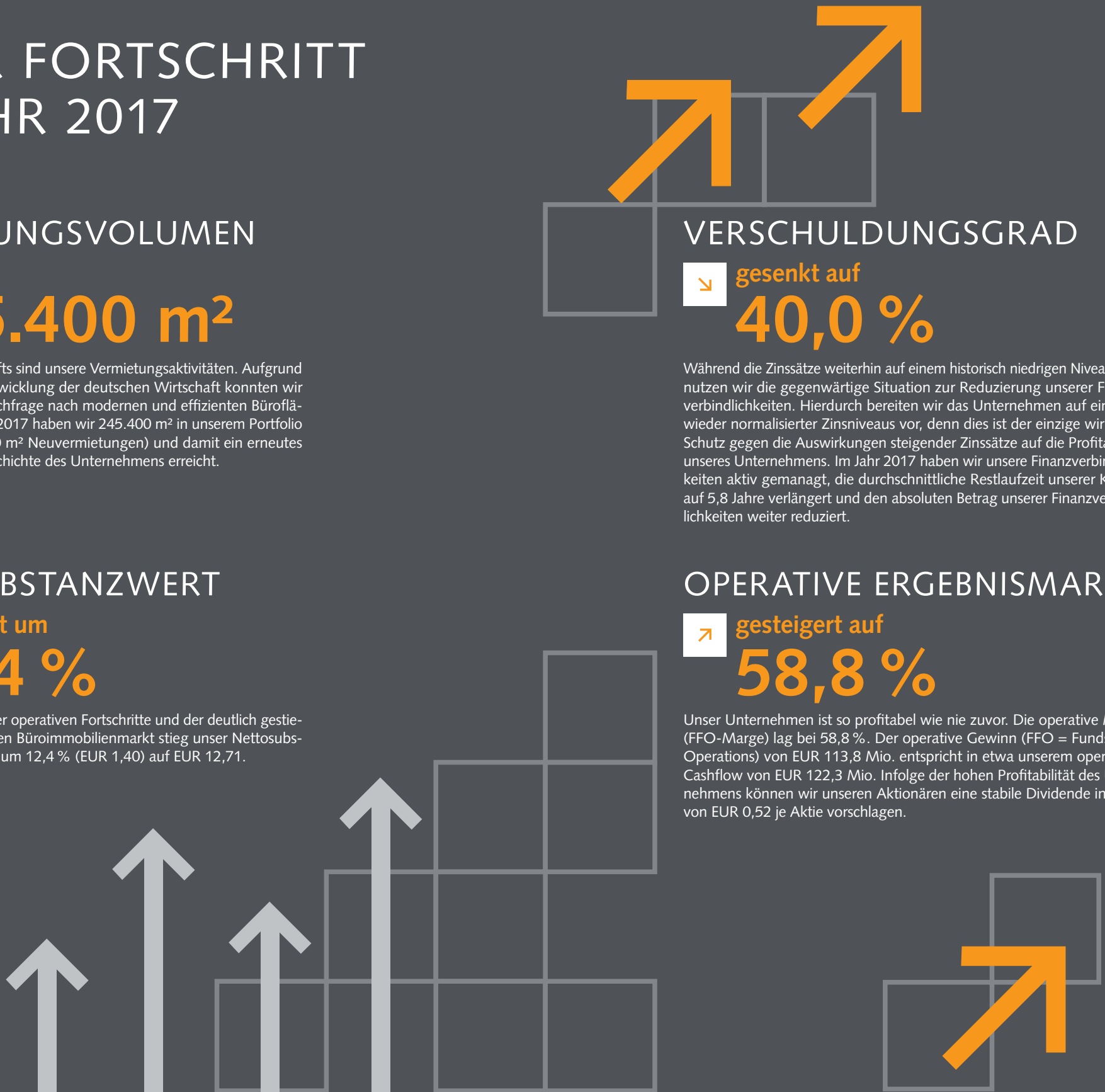
↘ gesenkt auf
40,0 %

Während die Zinssätze weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau sind, nutzen wir die gegenwärtige Situation zur Reduzierung unserer Finanzverbindlichkeiten. Hierdurch bereiten wir das Unternehmen auf eine Zeit wieder normalisierter Zinsniveaus vor, denn dies ist der einzige wirksame Schutz gegen die Auswirkungen steigender Zinssätze auf die Profitabilität unseres Unternehmens. Im Jahr 2017 haben wir unsere Finanzverbindlichkeiten aktiv gemanagt, die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Kredite auf 5,8 Jahre verlängert und den absoluten Betrag unserer Finanzverbindlichkeiten weiter reduziert.

OPERATIVE ERGEBNISMARGE

↗ gesteigert auf
58,8 %

Unser Unternehmen ist so profitabel wie nie zuvor. Die operative Marge (FFO-Marge) lag bei 58,8 %. Der operative Gewinn (FFO = Funds from Operations) von EUR 113,8 Mio. entspricht in etwa unserem operativen Cashflow von EUR 122,3 Mio. Infolge der hohen Profitabilität des Unternehmens können wir unseren Aktionären eine stabile Dividende in Höhe von EUR 0,52 je Aktie vorschlagen.



PORTFOLIO- KERNDATEN

INVESTITIONSSTANDORTE UND PORTFOLIOVOLUMEN

zum 31. Dezember 2017

Gesamtportfolio

- Investitionsvolumen: EUR 3.409 Mio.
- 🏠 Anzahl der Gebäude: 116
- ☒ Vermietbare Fläche: 1.570.100 m²
- 📍 Hauptsitz
- Bürostandorte

Hamburg

- EUR 992 Mio.
- 🏠 36 Gebäude
- ☒ 365.700 m²

Rhein-Ruhr

- EUR 986 Mio.
- 🏠 36 Gebäude
- ☒ 511.400 m²

Rhein-Main

- EUR 694 Mio.
- 🏠 19 Gebäude
- ☒ 289.600 m²

Stuttgart

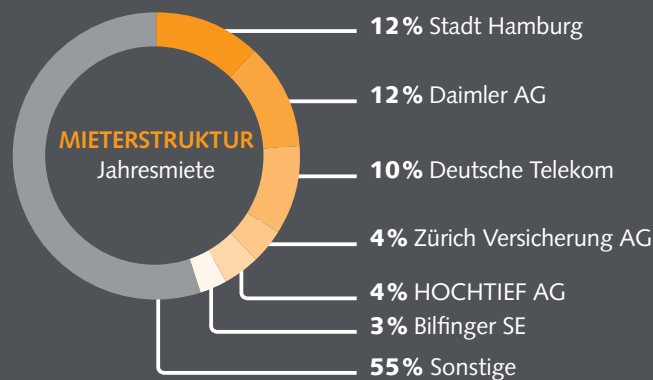
- EUR 408 Mio.
- 🏠 9 Gebäude
- ☒ 208.900 m²

Berlin

- EUR 159 Mio.
- 🏠 6 Gebäude
- ☒ 62.900 m²

Sonstige

- EUR 170 Mio.
- 🏠 10 Gebäude
- ☒ 131.600 m²



PORTFOLIOKENNZAHLEN

	31.12.2017	31.12.2016
Anzahl der Gebäude	116	108
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	0	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mio.)	3.409	3.021 ¹⁾
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	202,0	188,4
Bewertungsrendite (in %)	5,9	6,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.570.100	1.524.300
EPRA-Leerstand (in %)	9,4	9,2
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,7	4,9
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	2.171	1.982
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat)	12,06	11,61

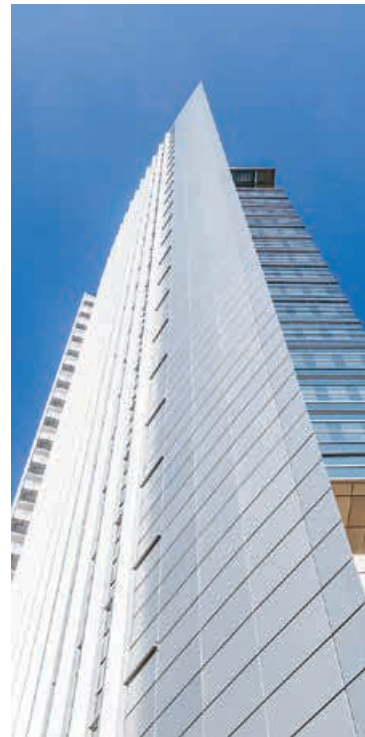
¹⁾ Ohne Joint Venture.

VERÄNDERUNG DES PORTFOLIOS

	in TEUR
Investment Properties zum 31.12.2016	2.999.100
+ Transaktionen	144.900
davon: Akquisitionen ¹⁾	187.700
davon: Verkäufe (Buchwerte)	-42.800
+ Investitionen	58.800
davon: Entwicklungsprojekte ²⁾	18.100
davon: Investment-Portfolio	40.700
+ Bewertungsergebnis	181.500
davon: Entwicklungsprojekte ¹⁾	2.300
davon: Investment-Portfolio	179.200
+ Reklassifizierungen	-57.900
davon: Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (Buchwerte)	-43.100
davon: Eigengenutzte Immobilien	-14.800
+ Vorauszahlungen für Immobilien	5.500
= Investment Properties zum 31.12.2017	3.331.900
+ Als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	60.200
+ Beizulegender Wert von eigengenutzten Immobilien zum 31.12.2017	22.700
+ Vorauszahlungen für Immobilien	-5.500
= Marktwert des Gesamtportfolios zum 31.12.2017	3.409.300

¹⁾ Inklusive Transaktionskosten.

²⁾ Gebäude des Entwicklungsportfolios per 31.12.2016 und 31.12.2017.



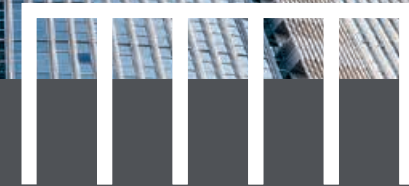
**KASTOR TOWER
PLATZ DER EINHEIT 1, FRANKFURT**

Der Kastor-Tower liegt in direkter Nachbarschaft zum Frankfurter Messegelände im Herzen der Frankfurter Innenstadt. Das Finanzzentrum, das Westend und der Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar. Wir akquirierten das Gebäude im Jahr 2015 und steigerten die Mieteinnahmen seitdem von EUR 2,4 Mio. auf EUR 6,4 Mio.

Baujahr	1997
Mietfläche	30.400 m ²
Durchn. Miete	EUR 21,00 je m ²
Gebäudewert	EUR 5.000 je m ²
Bewertungsrendite	4,3 %



IMMOBILIEN-
PERFORMANCE



Unsere wettbewerbsfähigen Immobilien und die Fähigkeiten unserer 121 Mitarbeiter sind die Grundlage für unseren Vermietungserfolg.

VERMIETUNG

UNSERE VERMIETUNGS-STRATEGIE

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

HIGHLIGHTS 2017

245.400 m²

Vermietungsvolumen erreicht Rekordniveau (Neuvermietungen: 98.300 m², Mietverlängerungen: 147.100 m²)

13.400 m²

Nettoabsorption auf vergleichbarer Portfoliobasis

EUR 94,2 Mio.

zukünftige Mieteinnahmen durch Neuvermietungen generiert und für 7,6 Jahre gesichert

6,3 %

EPRA like-for-like Mietwachstum

18,8 Monate

durchschnittliche Leerstandsdauer im Portfolio

9,4 %

EPRA-Leerstandsquote

VERMIETUNGSVOLUMEN ERREICHT NEUE REKORDSTÄNDE

Im Jahr 2017 hat alstria's Real Estate Operations Team neue Mietverträge für eine Fläche von 98.300 m² und Mietvertragsverlängerungen für eine Fläche von 147.100 m² abgeschlossen. Die folgende Tabelle fasst die größten Mietverträge und ihre wichtigsten Merkmale zusammen. Die Analyse zeigt, dass die Miete je m² bei den neuen Mietverträgen um 20 % höher lag als bei den verlängerten Mietverträgen. Der Grund dafür sind unsere Investitionen, die sich auf die neuen Mietverträge konzentrieren und uns somit erlauben, hier höhere Mietniveaus als bei reinen Vertragsverlängerungen zu erzielen.

NEUVERMIETUNGEN 2017 (> 1,500 m²)

Adresse	Stadt	Mieter	Vermietbare Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit ¹⁾ (in %)
Hauptstätter Str. 65	Stuttgart	Land BW	8.400	16,64	1.677	10,0	0,8
Am Seestern 1	Düsseldorf	Atos Origin	7.600	14,36	1.310	10,0	3,8
Ernst-Merck-Str. 9	Hamburg	PublicisPixelpark	5.850	18,30	1.285	10,0	2,5
Horbeller Str. 11	Köln	Matrazen Concord	4.400	9,09	480	10,0	10,0
Ernst-Merck-Str. 9	Hamburg	Rowohlt Verlag	4.300	16,82	868	11,0	6,8
Steinstr. 5-7	Hamburg	Hamburger Hochbahn	3.000	15,25	549	12,2	0,0
Ingersheimer Str. 20	Stuttgart	Vector Informatik	2.700	16,02	519	6,0	0,0
Goldsteinstr. 114	Frankfurt	PORR Deutschland	2.300	10,50	290	10,0	5,0
Platz der Einheit 1	Frankfurt	ING-DiBa AG	2.250	19,06	515	5,0	8,3
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	pbr Planungsbüro	1.900	15,92	363	7,0	12,5
Jagenbergstr. 1	Neuss	Yanfeng Europe	2.000	7,75	186	10,5	7,9
Washingtonstr. 16	Dresden	Hönigsberg & Düvel	1.630	7,92	155	4,3	1,9
Bamlerstr. 1-5	Essen	OPTA DATA	1.500	9,06	172	3,5	0,0
Gesamt			47.830	14,56	8.368	9,4	4,7

¹⁾In % der Mietdauer.

MIETVERTRAGSVERLÄNGERUNGEN 2017 (> 5,000 m²)

Adresse	Stadt	Mieter	Vermietbare Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit ¹⁾ (in %)
Vaihinger Str. 131	Stuttgart	Daimler	21.400	14,74	3.785	4,0	0
Breitwiesenstr. 5-7	Stuttgart	Daimler	15.400	9,55	1.765	7,5	4,0
Werner-v.-Siemens-Platz 1	Laatzten	Siemens	17.200	6,31	1.302	2,0	0
Jagenbergstr. 1	Neuss	Yanfeng Europe	6.700	7,76	624	10,5	7,9
Nagelsweg 41-45	Hamburg	HUK Coburg	5.200	11,79	736	5,0	0
Gesamt			65.900	10,38	8.212	5,0	4,0

¹⁾In % der Mietdauer.

NETTOABSORPTION VON 13.400 m²

Die Nettoabsorption von 13.400 m² einerseits und die Akquisition von 19.900 m² Leerstand führten zu einer stabilen EPRA-Leerstandsquote, die zum 31. Dezember 2017 bei 9,4 % lag. Die gesamte Leerstandsquote (inklusive unserer Entwicklungsprojekte) lag per 31. Dezember 2017 bei 10,8 % und war damit um 50 Basispunkte niedriger als ein Jahr zuvor. Für die Zukunft rechnen wir mit einer Leerstandsquote zwischen 8 % und 12 %, abhängig davon, wie viel Leerstand wir kaufen, wie viele vollvermietete Immobilien wir verkaufen und wie viele Gebäude wir in der Entwicklung haben. Wir optimieren fortlaufend den Cashflow unserer Gebäude, wofür wir einen gewissen Leerstand benötigen, um hieran zu arbeiten und Werte schaffen zu können.

ENTWICKLUNG DES LEERSTANDS

Investment Properties	Leerstand in m ² (in %)	
Vermietbare Fläche – 31. Dezember 2016 (A)	1.524.300	
+ Akquirierte Fläche	115.400	
- Verkaufte Fläche ¹⁾	-84.500	
+ Netto-Neubaufäche	400	
- Flächenkorrekturen	-900	
Vermietbare Fläche – 31. Dezember 2017 (C)	1.554.700	
Leerstandsfläche – 31. Dezember 2016 (B)	171.700	11,3 (B/A)
+ Akquirierter Leerstand	19.900	
- Verkaufter Leerstand	-10.100	
+ Mietausläufe	232.000	
- Erneuerung von Mietverträgen	-147.100	
- Neue Mietverträge	-98.300	
= Leerstandsfläche – 31. Dezember 2017 (D)	168.100	10,8 (D/C)
davon Leerstand in Entwicklungsprojekten	38.100	
EPRA-Leerstandsquote²⁾		9,4



¹⁾Verkaufte Immobilien inkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien zum 31. Dez. 2017.

²⁾Berechnung siehe Tabelle 7 Seite 93.

MIETEINNAHMEN NACH KERNREGIONEN

	Vertragsmiete 2017 (in TEUR)	Vertragsmiete 2016 (in TEUR)	Veränderung (in %)	Vermietbare Fläche (in m ²)	Anzahl Immobilien
Hamburg	43.277	40.063	8,0	365,7	36
Rhein-Ruhr	61.186	51.530	18,7	511,4	36
Rhein-Main	47.430	45.895	3,3	289,6	20
Stuttgart	30.144	30.204	-0,2	208,9	9
Berlin	7.689	4.471	72,0	62,9	6
Sonstige	12.277	12.027	2,1	131,6	9
Gesamtportfolio	202.002	184.191	9,7	1.570,1	116

EFFEKTIVE MIETE STIEG AUF EUR 10,21 JE m²

Die Grundmiete eines Mietvertrags ist die üblicherweise kommunizierte Größe. Sinnvoller für die Beurteilung der Rentabilität eines Mietvertrags ist jedoch die effektive Miete. Wir berechnen unsere effektive Miete, indem wir alle Kosten, die für einen neuen Mietvertrag anfallen, berücksichtigen und von der Grundmiete in Abzug bringen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten für den Ausbau der Fläche entsprechend der individuellen Mieterbedürfnisse, Maklergebühren und die Kosten für mietfreie Zeiten. Im Jahr 2017 starteten neue Mietverträge für eine vermietbare Bürofläche von 83.800 m². Die gewichtete durchschnittliche Effektivmiete für die neuen Mietverträge betrug EUR 10,21 je m² bei einer gewichteten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von 7,6 Jahren. Die neuen Mietverträge generierten damit zukünftige Mieteinnahmen von EUR 94,2 Mio. (2016: EUR 40,1 Mio.).

GEWICHTETE EFFEKTIVE DURCHSCHNITTSMIETE

in EUR je m ² (Neuvermietungen)	2017	2016	2015
Basismiete	12,57	12,08	11,55
Mieterausbauten	-1,74	-1,29	-1,28
Maklergebühren	-0,44	-0,52	-0,08
Mietfreie Zeit	-0,18	-0,29	-0,32
Effektive Miete	10,21	9,98	9,87
Gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit (in Jahren)	7,6	5,0	7,5

DURCHSCHNITTLICHE LEERSTANDSDAUER VON 18,8 MONATEN



Wenn ein Mietvertrag ausläuft, gibt es für den Mieter zwei Alternativen. Entweder er verlängert den Mietvertrag und bleibt in dem Gebäude oder er zieht aus. Im Falle eines Auszugs nutzen wir die Möglichkeit zur Modernisierung der freien Flächen, um danach eine höhere Miete zu realisieren. Erfahrungsgemäß brauchen wir 12–24 Monate, um die frei gewordenen Flächen neu zu vermieten. Für einen Immobilienmanager wie alstria ist die durchschnittliche Leerstandsdauer eine aussagekräftigere Kennzahl als die Leerstandsrate des Portfolios (siehe Seiten 48–49 in diesem Bericht). Per 31. Dezember 2017 lag unsere durchschnittliche Leerstandsdauer mit 18,8 Monaten im Rahmen unserer Erwartungen.

EPRA LIKE-FOR-LIKE MIETWACHSTUM VON 6,3 %

Den größten Einfluss auf die Veränderung unserer Mieteinnahmen haben unsere Transaktionsaktivitäten. Je nachdem, ob wir in der Berichtsperiode Nettokäufer oder Nettoverkäufer von Immobilien sind, steigt oder fällt unsere Vertragsmiete. Darüber hinaus steigern wir unseren Umsatz kontinuierlich durch organisches Wachstum. Unsere Quellen für das interne (like-for-like-) Wachstum sind vor allem unsere Entwicklungsprojekte, mit denen wir nach Renovierungsmaßnahmen höhere Mieten in unseren Gebäuden erzielen können. Zudem kaufen wir bewusst Leerstand, um durch die Vermietung der leerstehenden Flächen Werte zu schaffen. Dies ist in der Regel der Haupttreiber für das Mietwachstum in unserem Immobilienportfolio, denn die Marktmieten im breiten Markt sind weiterhin tendenziell stabil. Die Analyse der Wachstumsquellen in den folgenden Tabellen zeigt, dass ein aktiver Asset-Management-Ansatz erforderlich ist, um Mietwachstum zu generieren. Durch das starke Vermietungsergebnis der vergangenen 24 Monate konnten wir ein Mietwachstum (entsprechend dem EPRA-Berichtsstandard) von 6,3 % erzielen (siehe Tabelle „Veränderung der Vertragsmieten (2-Jahres-Periode)“). Unser Ziel ist eine jährliche Steigerung der Vertragsmieten (auf vergleichbarer Portfoliobasis) um 1,5 % bis 2,0 % über die allgemeine Inflationsrate hinaus.

VERÄNDERUNG VERTRAGSMIETEN (1 JAHRES-PERIODE)

	in TEUR	in %
Vertragsmiete per 31. Dezember 2016¹⁾	188.426	100,0
+/- Mietveränderung Investment Portfolio (31. Dez. 2016 – 31. Dez. 2017)	5.057	2,7
davon: Neuvermietungen	6.623	3,5
davon: Mietausläufe	-1.566	-0,8
+/- Mietveränderung Entwicklungsportfolio (31. Dez. 2016 – 31. Dez. 2017) ²⁾	847	0,4
davon: Neuvermietungen	2.156	1,1
davon: Entmietungen	-1.309	-0,7
+/- Mietveränderung aus Transaktionen (31. Dez. 2016 – 31. Dez. 2017)	7.672	4,1
davon: Akquisitionen	11.908	6,3
davon: Verkäufe	-4.236	-2,2
Vertragsmiete per 31. Dezember 2017³⁾	202.002	107,2

VERÄNDERUNG VERTRAGSMIETEN (2 JAHRES-PERIODE)



	in TEUR	in %
Vertragsmiete per 31. Dezember 2015¹⁾	208.272	100,0
+/- Mietveränderung Investmentportfolio (31. Dez. 2015 – 31. Dez. 2017)	13.157	6,3
davon: Akquisitionen	17.446	8,4
davon: Verkäufe	-4.290	-2,1
+/- Mietveränderung Entwicklungsportfolio (31. Dez. 2015 - 31. Dez. 2017) ²⁾	-2.399	-1,2
davon: Neuvermietungen	2.191	1,1
davon: Entmietungen ²⁾	-4.590	-2,2
+/- Mietveränderung aus Transaktionen (31. Dez. 2015 – 31. Dez. 2017)	-17.028	-8,2
davon: Akquisitionen	14.297	6,9
davon: Verkäufe	-31.325	-15,0
Vertragsmiete per 31. Dezember 2017³⁾	202.002	97,0

¹⁾Basierend auf Gesamtportfolio von EUR 3,022 Mio. (2016) und EUR 3,335 Mio. (2015).

²⁾Als Entwicklungsprojekte klassifizierte Immobilien zum 31. Dec. 2017 (obere Tabelle), 2016 & 2017 (untere Tabelle).

³⁾Basierend auf Gesamtportfolio von EUR 3.409 Mio. (Berechnung siehe S. 13).

Unser Investitionsprogramm ist die Voraussetzung für eine Steigerung der Mieten und die Steigerung der Immobilienwerte.

INVESTITIONEN

UNSERE LEBENSZYKLUS-STRATEGIE

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



HIGHLIGHTS 2017

EUR 72,1 Mio.

kombinierte Investitionen /
Erhaltungsaufwand im
Portfolio, entspricht 2,9 %
des Gebäudewertes (ohne
Grundstückswert)

EUR 90,1 Mio.

Investitionen (2-Jahres-
horizont) führten zu
einem Anstieg der Mieten
um EUR 10,8 Mio.,
Investitionsrendite: 11,9 %

EUR 40,7 Mio.

wurden in unser Investment-
portfolio investiert

EUR 18,1 Mio.

wurden in unsere Entwick-
lungsprojekte investiert

EUR 132,7 Mio.

geplante Investitionen bieten
weiteres Wachstumspotenzial

DEUTLICHER ANSTIEG DER INVESTITIONEN

Im Rahmen von Neuvermietungen investieren wir regelmäßig in unser Investmentportfolio. Die Investitionen in das Investmentportfolio beliefen sich 2017 auf EUR 40,7 Mio. und stiegen im Vergleich zur Vorjahresperiode. Ursächlich hierfür war die Unterzeichnung neuer und umfangreicher Mietverträge vor allem in den Gebäuden am „Platz der Einheit“ (Kastor), Frankfurt und „Am Seestern“ (Düsseldorf). Der größte Teil der Neuvermietungsinvestitionen entfiel auf Mieterausbauten.

Die Investitionsausgaben für substanzuelle und wertsteigernde Entwicklungsmaßnahmen beliefen sich 2017 auf EUR 18,1 Mio. Dieser Betrag stieg im Vergleich zum Vorjahr, da sich unser Entwicklungsportfolio vergrößerte. Zwei unserer Entwicklungsprojekte („Bieberhaus“ in Hamburg und „Momentum“ in Düsseldorf) sind derzeit in ihrer Hauptbauphase und beide Gebäude werden bis Mitte 2018 fertiggestellt. Die kombinierten Investitionen für beide Immobilienentwicklungen belaufen sich auf EUR 54,9 Mio., und die erwarteten zusätzlichen Mieteinnahmen (gegenüber der Situation vor der Modernisierung) liegen bei rund EUR 3,4 Mio. Die Investitionsrendite beträgt daher 6,2 % und steht im Einklang mit unseren Zielen. Generell aktivieren wir keine Zins- oder Personalkosten im Zusammenhang mit unseren Entwicklungsprojekten.

Über die aktivierten Investitionen hinaus führten wir an unseren Gebäuden stetig kleinere Modernisierungen (EUR 9,1 Mio.) und laufende Reparaturen (EUR 4,3 Mio.) aus, die durch unsere Gewinn- und Verlustrechnung liefern und somit auch in unserem operativen Gewinn (FFO) berücksichtigt sind. Insgesamt haben wir 2017 EUR 72,1 Mio. in unsere Immobilien investiert, was – bezogen auf das Gesamtportfolio – einem Betrag von durchschnittlich EUR 46 je m² oder 2,9 % des Portfoliowertes (ohne Grundstückswert) entspricht.

INVESTITIONSKATEGORIEN

in TEUR	2017	2016	2015
Akquisitionen	187.723	46.350	11.576
Investitionen in Entwicklungsprojekte	18.081	9.050	29.952
Investitionen in das Investmentportfolio	40.700	22.226	11.733
davon: Mieterausbauten	17.900	11.527	9.582
davon: Maklergebühren	2.900	3.298	744
davon: Aktivierte Zinsen	0	0	0
davon: Sonstiges	19.900	7.401	1.407
Aktiviert	58.781	31.277	41.686
Instandhaltung und Modernisierung ¹⁾	9.086	8.056	4.280
Laufende Reparaturen ¹⁾	4.275	4.357	1.605
Operativer Aufwand	13.361	12.413	5.885
Gesamte Investitionen	72.142	43.690	47.570

¹⁾ Enthalten in GuV und FFO.

INVESTITIONSRENDITE VON 11,9 % ERZIELT

Unser Investitionsprogramm ist die Hauptquelle für unser internes Wachstum. Durch wertsteigernde Investitionsmaßnahmen verbessern wir die Qualität unserer Immobilien oder manchmal führen wir auch eine komplette Repositionierung unserer Gebäude durch. Die Investitionen ermöglichen es uns, die Mieten in diesen Gebäuden zu steigern. Da es immer noch keine Anhaltspunkte für ein Mietwachstum im breiten Markt gibt, sind Investitionen die einzige Möglichkeit, das Wachstumspotenzial eines Immobilienportfolios zu nutzen. In den vergangenen zwei Jahren haben wir EUR 90,1 Mio. in unser Portfolio investiert (EUR 58,8 Mio. im Jahr 2017 und EUR 31,3 Mio. 2016), wodurch wir die Mieten (im Vergleich zur Situation vor der Modernisierung) um EUR 10,8 Mio. steigern konnten. Die erzielte Investitionsrendite lag damit bei 11,9 %.

INVESTITIONSRENDITE

	in TEUR
Veränderung der Mieten 2016 und 2017¹⁾	10.758
davon Investmentportfolio	13.157
davon Entwicklungsportfolio	-2.399
Investitionen 2016 und 2017²⁾	90.058
Investitionsrendite	11,9 %

¹⁾ Siehe Tabelle „Veränderung Vertragsmieten (2-Jahres-Periode)“ auf Seite 21.

²⁾ Siehe Tabelle „Investitionskategorien“ auf Seite 24 (EUR 31,3 Mio. für 2016 und EUR 58,8 Mio. für 2017).

ENTWICKLUNGSPROJEKTE¹⁾

Adresse	Stadt	Status	Gesamte Miet-		Buchwert zum 31. Dez. 2017 (in TEUR)	Kommende Investitionen (in TEUR)	Gesamte Investitionen (in TEUR)	Gesamte Kosten (in TEUR)	Geschätzte Miete bei Fertigstellung (in TEUR)	Voraussicht- liche Fertig- stellung	Investiertes Risikokapital (in TEUR)	Erwartete Rendite (in %)
			Kaufpreis ²⁾ (in TEUR)	einnahmen ²⁾ (in TEUR)								
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	im Bau	29.400	11.500	71.800	21.400	36.100	65.500	5.200	Q2 2018	54.000	9,6
Ernst-Merck-Str. 9	Hamburg	im Bau	44.600	17.600	55.585	15.400	18.800	63.400	3.200	Q2 2018	45.800	7,0
Amsinckstr. 28	Hamburg	in der Planung	14.000	8.800	13.400	8.100	8.700	22.700	1.500	Q1 2019	13.900	10,8
Amsinckstr. 34	Hamburg	in der Planung	10.700	6.700	10.900	6.000	6.500	17.200	1.200	Q1 2019	10.500	11,4
Carl-Reiß-Platz 1-5	Mannheim	in der Planung	25.000	15.600	16.850	28.200	28.400	53.400	3.100	Q2 2019	37.800	8,2
Gustav-Nachtigal-Str. 3-4	Wiesbaden	in der Planung	35.300	24.000	20.925	9.400	9.800	45.100	2.200	Q2 2019	21.100	10,4
Besenbinderhof 41	Hamburg	in der Planung	7.000	5.300	6.400	11.300	11.400	18.400	1.200	Q4 2019	13.100	9,2
Solmsstr. 27-37	Frankfurt	in der Planung	82.100	15.400	68.000	13.000	13.000	95.100	5.000	Q4 2019	79.700	6,3
Total			248.100	104.900	263.860	112.800	132.700	380.800	22.600		275.900	8,2

¹⁾Weiter Informationen zu unseren Entwicklungsprojekten siehe Seiten 44-45.

²⁾Inkl. Transaktionskosten von 6 % und Grundstücksbetriebskosten von 5 %.

LESEHILFE
DER
TABELLE

Beispiel – „Am Wehrhahn 33“: Im Jahr 2012 kauften wir das 23.200 m² Mietfläche umfassende Gebäude für einen Gesamtpreis (inkl. Nebenkosten) von EUR 29,4 Mio. Seither summierten sich unsere Mieteinnahmen über die Zeit auf EUR 11,5 Mio. Im Zusammenhang mit der Modernisierung investieren wir derzeit EUR 36,1 Mio. in das Gebäude. Die Gesamtkosten abzüglich der bisherigen Mieteinnahmen belaufen sich damit auf EUR 54,0 Mio., woraus sich bei erwarteten Mieteinnahmen von EUR 5,2 Mio. p. a. nach der Fertigstellung eine Rendite von 9,6 % errechnet. Der derzeitige Buchwert von EUR 71,8 Mio. indiziert den heutigen Marktwert.

GRÖßERE ENTWICKLUNGSPipeline

Da es derzeit nur begrenzte Möglichkeiten gibt, das Portfolio durch Akquisitionen zu erweitern, nutzen wir unsere Ressourcen, um in unser eigenes Portfolio zu investieren und damit Wachstum zu generieren. Unsere aktuelle Entwicklungspipeline umfasst acht Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 126.600 m². Unsere derzeitigen Hauptprojekte „Am Wehrhahn 33 (Momentum)“ in Düsseldorf und „Ernst-Merck-Str. 9 (Bieberhaus)“ in Hamburg werden bis Mitte 2018 fertiggestellt. Das Bieberhaus ist inzwischen fast vollständig zu vermietet. Für das Momentum-Projekt starteten wir die Vermarktung der Mietflächen in der zweiten Hälfte 2017, und wir sind optimistisch, das Gebäude im Laufe des Jahres 2018 vermieten zu können. Die neuen Entwicklungsprojekte in der Amsinckstr. 28 und 34 sowie im Besenbinderhof 41 befinden sich in der Hamburger Innenstadt und werden im Laufe der Jahre 2018/2019 umfangreich modernisiert. Die Gebäude, die bisher an die Stadt Hamburg vermietet waren, bieten ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Der ehemalige Hauptsitz von Bilfinger Berger am Carl-Reiß-Platz 1-5 in Mannheim wird umfangreich saniert werden und auch eine Wohnkomponente umfassen. Das Gebäude in der Gustav-Nachtigal Str. 3 in Wiesbaden ist ein 19.200 m² umfassendes Bürogebäude, das das Ende seines Lebenszyklus erreicht hat. Durch die Neupositionierung entsteht hier ein modernes Bürogebäude. Das Objekt in der Solmsstr. 27-37 in Frankfurt wird modernisiert, nachdem der bisherige Mieter das Gebäude im Februar 2018 verlassen hat.



Das historische Bieberhaus (Ernst-Merck-Str. 9) befindet sich in der Hamburger Innenstadt und wurde 2017/2018 neu positioniert. Die neue Miete für die modernisierte Bürofläche stieg um 80 % auf EUR 19,40 je m² und entspricht unseren Erwartungen. Durch die Sanierung und die damit verbundenen Investitionen stieg der Wert des Gebäudes im Jahr 2017 um EUR 22,7 Mio. auf EUR 55,6 Mio.



Unsere disziplinierte Akquisitions- politik ist die Basis für die lang- fristige Profitabilität unseres Portfolios.

TRANSAKTIONEN

UNSERE KAPITAL- ALLOKATIONSSTRATEGIE

Der Kauf und Verkauf von Immobilien ist Teil unseres Kerngeschäfts. Wir kaufen chancenreiche Immobilien, vor allem in den großen und liquiden Büromärkten in Deutschland. Bevor Objekte angekauft werden, durchlaufen sie eine strenge Prüfung im Hinblick auf Chancen und Risiken, und unsere Preisdisziplin hat auch im aktuellen Niedrigzinsumfeld nicht nachgelassen. Unsere Immobilien müssen generell schon vor dem Einsatz von Fremdkapital ihre Zielrenditen erreichen und wir gehen nicht von marktinduzierten Preissteigerungen aus, denn die Büromieten werden unserer Einschätzung nach in absehbarer Zeit bestenfalls stabil bleiben. Sind die Immobilienpreise unserer Einschätzung nach zu hoch, nutzen wir das Marktumfeld und verkaufen Immobilien. Wenn wir Immobilien erwerben, streben wir eine interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) von durchschnittlich 7 % bis 8 % an. Die Anforderung an die interne Rendite eines Gebäudes richtet sich nach seinem individuellen Risikoprofil.

HIGHLIGHTS 2017

EUR 259,5 Mio.

Akquisitionsvolumen in unseren Kernmärkten

EUR 187,8 Mio.

Verkaufsvolumen von reifen und nicht-strategischen Immobilien (inklusive JV)

29,2 %

durchschnittlicher Gewinn zum Buchwert

14,4 %

durchschnittliche interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) über die Haltedauer der verkauften Immobilien

AKQUISITION VON 15 IMMOBILIEN IN UNSEREN KERNREGIONEN

Im Laufe des Jahres 2017 haben wir 15 Gebäude für einen Gesamtbetrag von EUR 259,5 Mio. erworben, was einem Anschaffungspreis von EUR 1.730 je m² und einer anfängliche Rendite von 5,8 % entspricht. Da einige der Immobilien einen deutlichen Leerstand aufweisen, erwarten wir durch den Leerstandsabbau eine zukünftige stabilisierte Rendite von 7,9 %. Die erworbenen Immobilien liegen in unseren Kernmärkten Hamburg, Berlin, Stuttgart und Rhein-Ruhr und passen somit perfekt in unser Portfolio.

AKQUISITIONEN

Adresse	Stadt	Kaufpreis ¹⁾ (in TEUR)	Vermietbare Fläche (in m ²)	Jahres- miete ²⁾ (in TEUR)	Leer- stand ²⁾ (in %)	Übergang Nutzen und Lasten
Friedrich-List-Str. 20	Essen	18.400	9.000	1.478	0,0	22. April 2017
Am Borsigturm 13–17	Berlin	18.500	14.400	1.277	11,8	1. Juli 2017
Am Borsigturm 44–46	Berlin	9.200	9.100	761	9,9	1. Juli 2017
Rankestr. 17	Berlin	14.200	4.900	476	26,5	1. Juli 2017
Willstätterstr. 11–15	Düsseldorf	29.400	24.000	2.301	9,6	1. Juli 2017
Immermanstr. 59	Düsseldorf	13.300	6.500	962	4,6	1. Juli 2017
Kanzlerstr. 8	Düsseldorf	13.700	9.100	951	29,7	1. Juli 2017
Am Wehrhahn 28–30	Düsseldorf	4.800	2.600	382	7,7	1. Juli 2017
D2 Park 5	Düsseldorf	9.700	5.700	669	0,0	1. Juli 2017
Essener Bogen 6 a–d	Hamburg	9.700	5.400	705	0,0	1. Juli 2017
Essener Str. 97	Hamburg	1.800	1.400	148	0,0	1. Juli 2017
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg	5.300	4.200	348	21,4	1. Juli 2017
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg	28.900	19.000	897	63,2	1. Juli 2017
Sonninstraße 26–28 ³⁾	Hamburg	54.600	22.400	2.160	7,6	1. Feb. 2018
Eichwiesenring 1 ³⁾	Stuttgart	28.000	12.300	1.534	0,0	1. Mai 2018
Gesamte Akquisitionen		259.500	150.000	15.049	16,0	

¹⁾ Exkl. Transaktionsnebenkosten.

²⁾ Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags.

³⁾ Noch nicht auf der Bilanz zum 31. Dez. 2017.

VERKAUF VON FÜNF NICHT-STRATEGISCHEN IMMOBILIEN

Im vergangenen Jahr haben wir die anhaltend hohe Nachfrage nach deutschen Immobilien genutzt und fünf Gebäude für einen Gesamtbetrag von EUR 104,5 Mio. verkauft, entweder weil die Immobilien nicht in die Immobilienklasse Büro passten oder weil sie sich in einer Region befanden, die nicht unserem geografischen Fokus entspricht. Mit dem Verkauf unseres 49 %-Joint-Ventures „Kaisergalerie“ in Hamburg haben wir unsere Fähigkeit bewiesen, durch eine fundamentale Neupositionierung eines Gebäudes erhebliche Werte zu schaffen. Ein Teil des Gebäudes, welches sich in exzellenter Hamburger Einzelhandelslage befindet, wurde in den vergangenen Jahren von einem Theater in eine Einkaufsgalerie umgebaut, gefolgt von einer erheblichen Mietsteigerung von EUR 1,8 Mio. vor der Repositionierung im Jahr 2007 auf EUR 5,2 Mio. im Jahr 2017. Das Gebäude wurde für einen Preis von EUR 170 Mio. (alstria's Anteil: EUR 83,3 Mio.) verkauft, was einer Käufer-Rendite von 2,9 % entspricht. Die UIRR (unlevered internal rate of return = interne Rendite vor Fremdkapitaleinsatz) über die Halteperiode des Gebäudes belief sich auf 17,3 %.

VERKÄUFE

Adresse	Stadt	Verkaufs- preis (in TEUR)	Vermiet- bare Fläche (in m ²)	Jahres- miete ¹⁾ (in TEUR)	Leer- stand (in %)	Buch- gewinn (in TEUR)	Übergang Nutzen und Lasten
Eschersheimer Landstr. 55	Frankfurt	44.000	8.700	1.625	46,8	16.600	31. Mär. 2018 ²⁾
Vichystr. 7–9	Bruchsal	13.400	20.200	1.048	13,0	1.200	31. Okt. 2017
Carl-Benz-Str. 15	Ludwigsburg	19.600	32.500	1.690	5,3	0	31. Okt. 2017
Doktorweg 2–4	Detmold	11.300	9.800	816	0,0	300	31. Dez. 2017
Frankfurter Str. 71–75	Eschborn	16.200	6.700	1.086	14,3	500	30. June 2018 ²⁾
Verkäufe Investment Portfolio		104.500	77.900	6.265	12,0	18.600	
Grosse Bleichen 23–27 (JV, 49 % Anteil)	Hamburg	83.300	9.000	2.646	2,4	23.900	31. Aug. 2017
Gesamte Verkäufe		187.800	86.900	8.911	11,0	42.500	

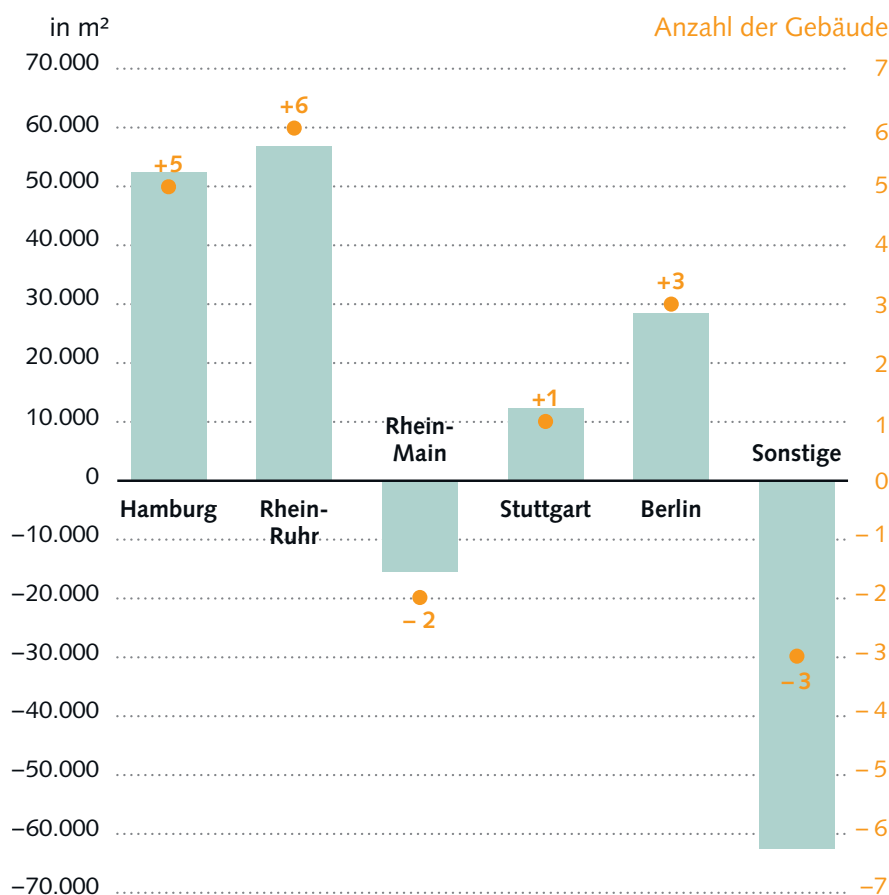
¹⁾ Zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung.

²⁾ Erwartet.

WEITERE RISIKOREDUKTION IM PORTFOLIO

Über das Jahr 2017 haben wir das Portfolio in unseren Kernmärkten gestärkt und Immobilien in Regionen außerhalb unseres strategischen Fokus veräußert. In der Rhein-Main-Region haben wir ein Hotel und ein Bürogebäude, das in ein Wohngebäude umgewandelt wird, verkauft. In Zukunft werden wir unser Portfolio weiterhin auf die Hauptbüromärkte in Deutschland konzentrieren, da sie die für unser Geschäftsmodell entscheidende Liquidität im Vermietungsmarkt bereitstellen. Je liquider der zugrunde liegende Vermietungsmarkt ist, desto geringer ist das Nachvermietungsrisiko.

AKQUISITIONEN IN ALSTRIAS KERNREGIONEN



ERZIELTE UIRR VON 14,4 %

Wir messen die Rendite unserer Immobilien über ihre gesamte Haltedauer auf Basis einer internen Rendite vor Fremdkapitaleinsatz (UIRR = unlevered internal rate of return). Über ihre Haltedauer erzielten die 2017 verkauften Gebäude einen Gewinn in Höhe von EUR 92,0 Mio. und erreichten eine UIRR (einschließlich Mieteinnahmen und Investitionsausgaben) von 14,4 %. Dieses Ergebnis liegt über unserer durchschnittlich erwarteten Rendite und ist ein deutlicher Beleg für das sehr hohe Preisniveau in Deutschland.

ERWIRTSCHAFTETE RENDITEN

Adresse	Kaufpreise (in TEUR)	Haltedauer (in TEUR)	Gesamte Mietein- nahmen (in TEUR)	Inves- titionen (in TEUR)	Verkaufs- preis (in TEUR)	Rendite ¹⁾ (in %)	Gewinn (in TEUR)
Eschersheimer Landstr. 55, Frankfurt	27.300	2015–2018	3.018	606	44.000	20,1	19.112
Vichystr. 7–9, Bruchsal	12.600	2015–2017	1.668	347	13.400	8,4	2.121
Carl-Benz-Str. 15, Ludwigsburg	19.300	2015–2017	2.764	294	19.600	6,3	2.770
Doktorweg 2–4, Detmold	8.569	2008–2017	4.889	699	11.300	7,5	6.921
Frankfurter Str. 71–75, Eschborn	15.700	2015–2018	2.500	206	16.200	5,9	2.794
Grosse Bleichen 23–27 (49 %), Hamburg	31.164	2010–2017	11.912	5.774	83.300	17,3	58.274
Gesamt	114.633		26.750	7.926	187.800	14,4	91.991

¹⁾Inklusive 6 % Transaktionskosten und 5 % Grundstücksbetriebskosten.

Die beste Methode zur Bestätigung des Bewertungsprozesses ist der Verkauf von Immobilien im Markt.



BEWERTUNG

NETTO-AUFWERTUNG VON EUR 1,18 JE AKTIE

Einmal im Jahr wird unser gesamtes Portfolio von unabhängigen Gutachtern bewertet. In diesem Jahr übernahmen Colliers International und Savills Advisory Services Deutschland die Bewertung (Bewertungsberichte siehe Seite 98–123).

Für das Gesamtportfolio führte die jährliche Neubewertung 2017 zu einer Aufwertung von insgesamt EUR 181,5 Mio. (nach Abzug von Investitionen). 87 Immobilien erfuhren eine Aufwertung von insgesamt EUR 295,4 Mio., während 29 Gebäude um insgesamt EUR 113,9 Mio. abgewertet wurden. Bedeutende Bewertungsgewinne erzielten insbesondere diejenigen Objekte, in die substanziell investiert wurde und/oder in denen neue Mietverträge abgeschlossen wurden. Bewertungsverluste erfuhren insbesondere Gebäude mit kürzeren Mietverträgen.

HIGHLIGHTS 2017

EUR 240,3 Mio.

Aufwertung über das Gesamtportfolio

EUR 181,5 Mio.

Netto-Aufwertungsgewinn von EUR 1,18 je Aktie (nach Berücksichtigung von Investitionen)

5,9 %

Brutto-Bewertungsrendite

6,6 %

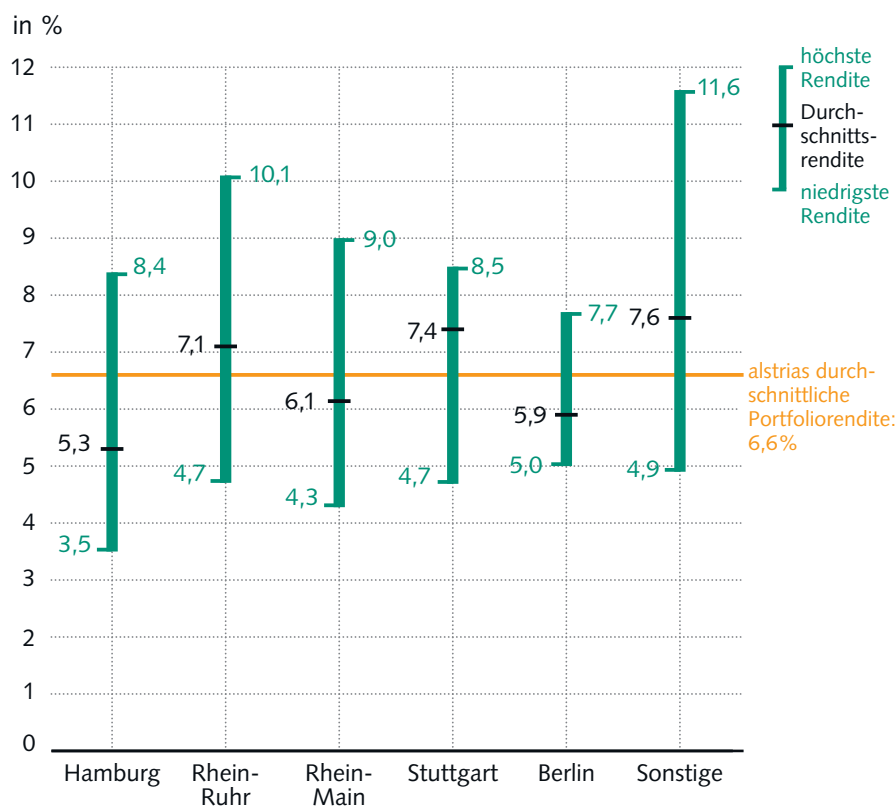
Marktrendite

RENDITEN ZWISCHEN 3,5 % UND 11,6 %

Die folgende Grafik zeigt die Marktrenditen in unserem Portfolio (ohne Entwicklungsprojekte). Die Bandbreite der Renditen stellt den Unterschied zwischen dem Gebäude mit der niedrigsten Rendite und dem Gebäude mit der höchsten Rendite in der jeweiligen Region dar. Der Wert innerhalb der Bandbreite bezeichnet die durchschnittliche Rendite im jeweiligen lokalen Portfolio. Das untere Ende der Rendite repräsentiert üblicherweise Gebäude mit längerfristigen Mietverträgen und das höhere Ende des Bereichs charakterisiert Immobilien mit kürzeren Mietverträgen in der jeweiligen Region.

BANDBREITE DER RENDITEN¹⁾ IM PORTFOLIO

zum 31. Dezember 2017



¹⁾ Geschätzte Marktmiete zum Marktwert der Immobilien. Die Bewertungsrendite beträgt zum 31. Dez. 2017 5,9 %.

Platz der Einheit 1, Frankfurt

Unser Kastor-Tower in Frankfurt ist mittlerweile fast vollständig an hochwertige Mieter vermietet. Bei einer Ist-Miete von EUR 6,4 Mio. EUR erhöhte sich der Marktwert um EUR 31,8 Mio. auf EUR 152,0 Mio.



Epplerstr. 225, Stuttgart

Das Gebäude Epplerstr. 225 ist ein Gewerbepark in Stuttgart-Möhringen, der an die Daimler AG vermietet ist. Da das Objekt in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen erfordert, haben wir die Immobilie im Jahr 2017 um EUR 30,6 Mio. abgewertet.

PORTFOLIOÜBERBLICK

	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmiet-Δ laufzeit (in Jahren)	Vertragsmiete (2016/2017) (in %)	Δ Marktwert (2016/2017) (in %)
Investmentportfolio	1.443.500	1.181.200	135.000	186.366.200	199.740.800	3.145.440.000	40.700.200	4,9	10,0	15,6
Entwicklungsportfolio	126.600	109.600	38.100	15.635.900	22.805.000	263.860.000	18.080.900	2,2	5,7	8,4
Gesamtes Immobilienportfolio²⁾	1.570.100	1.290.800	173.100	202.002.100	222.545.800	3.409.300.000	58.781.100	4,7	9,7	15,0

INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmiet-Δ laufzeit (in Jahren)	Vertragsmiete (2016/2017) (in %)	Δ Marktwert (2016/2017) (in %)
Hamburg												
Alte Königstraße 29–39	Hamburg	Colliers	4.300	3.600	0	592.800	568.200	12.000.000	0	8,4	0,0	3,6
Alter Steinweg 4 / Wexstraße 7	Hamburg	Colliers	32.000	28.000	0	4.176.900	5.036.300	100.000.000	274.200	8,4	0,0	7,7
Bäckerbreitergang 73–75 ³⁾	Hamburg	Colliers	2.700	2.600	0	554.800	556.400	12.000.000	152.800	6,8	202,6	26,6
Basselweg 73	Hamburg	Colliers	2.700	1.900	0	275.600	294.200	5.795.000	0	8,1	0,0	8,7
Borsteler Chaussee 111–113	Hamburg	Savills	6.700	3.600	100	750.200	782.100	13.520.000	0	4,0	-0,2	9,0
Buxtehuder Straße 9, 9a, 11, 11a	Hamburg	Colliers	7.700	5.100	1.500	579.100	616.800	10.800.000	103.800	8,4	0,0	3,3
Drehbahn 36	Hamburg	Colliers	25.700	20.200	0	3.431.400	3.540.000	100.000.000	0	18,4	0,0	24,2
Essener Bogen 6a–d	Hamburg	Colliers	5.400	4.500	0	711.400	711.000	8.500.000	0	5,5	n/a	n/a
Essener Straße 97	Hamburg	Colliers	1.400	900	0	149.400	151.000	2.000.000	0	2,2	n/a	n/a
Garstedter Weg 13	Hamburg	Colliers	3.600	2.700	0	363.100	360.000	6.750.000	0	3,4	0,0	3,1
Gasstraße 18	Hamburg	Savills	25.100	19.400	10.200	1.850.800	3.581.400	41.100.000	486.200	2,5	-10,3	11,1
Grindelberg 62–66	Hamburg	Colliers	18.400	17.400	0	2.197.900	2.238.000	46.000.000	184.700	8,4	0,0	3,8
Hamburger Straße 1–15 (MOT)	Hamburg	Colliers	9.500	8.300	500	1.836.000	1.774.900	27.500.000	69.100	4,7	1,4	4,8
Hamburger Straße 1–15 (MUC)	Hamburg	Colliers	12.700	0	600	2.272.500	2.846.200	40.300.000	177.000	5,4	5,3	12,1
Hammer Steindamm 129	Hamburg	Colliers	7.200	6.300	0	576.900	747.000	12.700.000	0	8,4	0,0	18,7
Harburger Ring 17	Hamburg	Colliers	3.600	1.700	0	498.600	528.700	9.250.000	-23.700	6,5	12,3	30,3
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg	Savills	4.200	3.700	700	367.000	517.300	7.000.000	0	2,4	n/a	n/a
Heidenkampsweg 51–57	Hamburg	Savills	10.200	9.400	0	1.623.300	1.595.300	28.250.000	569.600	3,8	22,0	21,8
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg	Savills	19.300	19.000	12.300	941.600	2.859.200	34.000.000	0	3,3	n/a	n/a
Herthastraße 20	Hamburg	Colliers	3.300	2.700	0	312.200	334.800	5.900.000	0	3,4	0,0	6,0
Johanniswall 4	Hamburg	Colliers	14.100	10.500	0	1.804.500	1.819.900	52.400.000	0	17,1	-0,5	18,4
Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87	Hamburg	Colliers	5.600	4.300	0	1.131.400	1.175.400	26.500.000	-44.300	2,9	1,4	26,2
Kattunbleiche 19	Hamburg	Colliers	12.400	9.800	0	1.598.200	1.554.000	43.000.000	51.900	18,4	0,0	21,0
Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg	Colliers	4.900	4.100	300	524.200	561.700	9.350.000	2.883.500	8,7	9,2	36,6
Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg	Colliers	9.800	7.000	0	951.500	957.000	20.100.000	0	8,4	0,0	4,6
Nagelsweg 41–45	Hamburg	Colliers	6.700	6.000	0	970.700	1.107.600	17.500.000	0	4,1	6,7	18,7
Öjendorfer Weg 9–11	Hamburg	Colliers	6.100	5.900	0	592.800	756.200	12.700.000	0	8,4	0,0	21,8
Rahlstedter Straße 151–157	Hamburg	Colliers	2.900	2.900	0	306.700	358.800	6.200.000	800	8,4	0,0	18,7
Schaartor 1	Hamburg	Colliers	5.200	4.400	0	928.500	1.013.600	20.200.000	2.000	4,2	1,6	14,4
Steinstraße 10	Hamburg	Colliers	26.800	22.200	0	3.432.300	3.744.000	82.500.000	307.000	8,4	0,0	8,6
Steinstraße 5–7 ³⁾	Hamburg	Colliers	22.300	18.600	6.300	3.087.600	4.222.500	79.540.000	6.057.100	11,0	-14,5	7,1
Süderstraße 24	Hamburg	Colliers	6.600	6.200	900	758.800	880.000	12.650.000	0	1,1	-10,7	6,9
Gesamt			329.100	262.900	33.400	40.148.700	47.789.500	906.005.000	11.314.100	8,5	6,2	19,8

¹⁾ Gemäß Jahresbewertung von Colliers International UK LLP und Savills Advisory Services.

²⁾ Das gesamte Portfolio wird als Grundbesitz gehalten.

³⁾ Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmiet-Δ laufzeit (in Jahren)	Vertragsmiete (2016/2017) (in %)	Δ Marktwert (2016/2017) (in %)
Rhein-Ruhr												
Alfredstraße 234–238	Essen	Savills	30.300	27.700	0	5.664.600	3.785.200	65.700.000	0	2,0	0,0	-6,8
Am Seestern 1	Düsseldorf	Savills	35.800	31.800	19.900	2.449.800	5.527.100	63.660.000	6.255.800	8,0	111,3	15,5
Am Wehrhahn 28-30	Düsseldorf	Savills	2.600	1.500	600	322.900	408.900	7.500.000	0	6,5	n/a	n/a
An den Dominikanern 6	Köln	Savills	27.500	0	0	3.396.000	4.100.300	76.400.000	132.100	2,6	6,9	19,6
Bamlerstraße 1–5	Essen	Colliers	33.000	28.200	400	3.871.100	3.700.300	54.000.000	303.200	3,5	1,7	6,9
Berliner Straße 91–101	Ratingen	Savills	33.900	24.100	6.200	3.829.000	4.027.700	54.800.000	221.100	6,7	-0,3	6,8
Carl-Schurz-Straße 2	Neuss	Savills	12.700	12.700	1.100	1.219.000	1.346.300	13.900.000	172.200	2,6	-3,5	3,0
D2-Park 5	Ratingen	Savills	5.600	5.100	0	669.400	680.500	8.000.000	0	8,6	n/a	n/a
Earl-Bakken-Platz 1	Meerbusch	Savills	8.000	7.200	0	1.380.800	1.098.300	15.200.000	0	1,7	0,0	1,3
Elisabethstraße 5–11 ²⁾	Düsseldorf	Colliers	10.800	9.500	700	1.994.500	2.136.700	40.500.000	200	5,2	1,2	11,1
Emanuel-Leutze-Straße 11	Düsseldorf	Colliers	8.300	7.500	4.600	440.900	1.063.800	13.500.000	101.400	2,9	1,0	22,1
Friedrich-List-Straße 20	Essen	Savills	9.000	7.900	0	1.477.600	1.404.600	18.400.000	0	2,3	n/a	n/a
Friedrichstraße 19	Düsseldorf	Colliers	2.200	1.300	100	332.000	378.100	7.140.000	70.500	4,9	-1,0	47,2
Gartenstraße 2	Düsseldorf	Savills	5.100	5.000	300	974.700	943.800	15.000.000	20.700	3,2	1,4	15,4
Gathe 78	Wuppertal	Colliers	8.400	4.100	500	973.500	823.000	9.000.000	304.100	4,1	8,4	-14,3
Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf	Colliers	10.400	9.800	0	2.313.800	2.244.000	28.200.000	0	0,1	10,0	10,6
Gereonsdriesch 13	Köln	Colliers	2.500	2.100	0	386.300	380.800	7.000.000	0	9,4	8,5	27,3
Graf-Adolf-Straße 67–69	Düsseldorf	Savills	5.000	3.300	1.400	361.900	545.200	7.630.000	153.500	3,5	-23,5	1,7
Hansaallee 247	Düsseldorf	Colliers	5.700	4.300	400	750.200	712.700	11.000.000	398.000	4,2	28,7	15,8
Hans-Böckler-Straße 36	Düsseldorf	Colliers	7.700	6.500	0	1.030.400	1.116.700	24.000.000	0	11,1	5,6	22,8
Heerdter Lohweg 35	Düsseldorf	Savills	37.400	33.000	4.600	5.256.500	5.421.000	55.900.000	1.052.500	1,0	3,4	-26,9
Horbeller Straße 11	Köln	Colliers	6.300	5.800	0	650.900	784.100	8.100.000	0	1,1	0,7	-3,0
Immermannstraße 40	Düsseldorf	Colliers	8.200	7.200	500	1.179.400	1.517.600	20.600.000	-37.100	1,9	9,9	20,3
Immermannstraße 59	Düsseldorf	Savills	6.500	5.100	300	974.300	977.000	17.000.000	600	4,4	n/a	n/a
Ivo-Beucker-Straße 43	Düsseldorf	Colliers	8.000	7.700	0	1.027.500	1.075.300	11.500.000	0	1,7	1,4	0,0
Jagenbergstraße 1	Neuss	Colliers	20.400	18.100	3.700	1.533.600	1.928.300	19.000.000	827.100	8,3	2,0	-12,4
Josef-Wulff-Straße 75	Recklinghausen	Savills	19.900	0	0	1.900.000	2.043.500	29.500.000	0	3,2	0,0	-4,8
Kaistraße 16, 16a, 18	Düsseldorf	Colliers	9.300	8.900	0	2.177.200	2.390.000	37.800.000	385.800	3,6	18,2	31,7
Kampstraße 36	Dortmund	Savills	3.100	1.400	1.600	390.000	611.200	7.900.000	14.800	2,8	4,6	-15,1
Kanzlerstraße 8	Düsseldorf	Savills	9.100	7.500	2.200	1.002.600	1.147.200	14.450.000	0	2,4	n/a	n/a
Karlstraße 123–127	Düsseldorf	Colliers	5.700	5.200	0	765.500	792.000	13.000.000	28.500	5,5	2,0	8,3
Maarweg 165	Köln	Savills	22.800	20.400	2.700	2.939.800	3.168.800	46.600.000	706.000	2,9	8,6	3,6
Opernplatz 2	Essen	Savills	24.300	24.300	0	2.801.700	2.470.400	36.500.000	0	5,0	0,0	0,8
Pempelfurtstraße 1	Ratingen	Savills	18.500	17.000	8.100	1.338.500	1.787.500	24.000.000	10.800	3,1	-3,0	-1,6
Willstätterstraße 11–15	Düsseldorf	Savills	24.000	16.700	2.200	2.357.500	2.478.100	31.500.000	0	3,3	n/a	n/a
Gesamt			488.000	377.900	62.100	60.133.400	65.016.000	913.880.000	11.124.500	3,6	19,2	16,4

¹⁾ Gemäß Jahresbewertung von Colliers International UK LLP und Savills Advisory Services.

²⁾ Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmiet-Δ laufzeit (in Jahren)	Vertragsmiete (2016/2017) (in %)	Δ Marktwert (2016/2017) (in %)
Rhein-Main												
Am Hauptbahnhof 6	Frankfurt	Savills	7.700	5.900	200	1.593.000	1.533.200	35.000.000	168.100	4,3	9,0	39,4
Berner Straße 119	Frankfurt	Savills	14.900	12.600	3.600	1.368.300	1.408.200	19.900.000	70.100	4,7	-6,6	-2,5
Deutsche Telekom Allee 7	Darmstadt	Savills	24.700	23.300	0	3.574.800	3.050.000	42.500.000	0	2,4	1,0	-9,0
Eschersheimer Landstraße 55 ³⁾	Frankfurt	Savills	8.700	8.100	4.100	1.625.000	1.726.900	44.000.000	0	1,7	1,8	60,6
Frankfurter Straße 71-75 ³⁾	Eschborn	Savills	6.700	2.300	1.000	1.086.300	1.291.500	16.200.000	0	15,9	8,6	3,2
Goldsteinstraße 114	Frankfurt	Colliers	8.500	7.900	4.400	523.200	997.300	15.330.000	94.100	7,0	127,6	0,0
Hauptstraße 45	Dreieich	Savills	8.100	6.700	200	1.416.600	987.000	23.000.000	67.600	9,9	4,1	0,0
Insterburger Straße 16	Frankfurt	Colliers	13.200	13.000	0	1.800.300	1.785.300	28.000.000	207.100	4,1	1,3	1,9
Mainzer Landstraße 33a	Frankfurt	Colliers	3.200	2.800	400	540.900	655.800	12.000.000	415.200	3,4	34,5	25,0
Mergenthalerallee 45-47	Eschborn	Savills	5.000	4.800	2.100	278.000	418.600	5.200.000	4.500	1,7	26,9	-1,9
Olof-Palme-Straße 37	Frankfurt	Savills	10.400	9.300	0	1.529.200	1.523.400	22.800.000	0	2,9	2,2	6,0
Platz der Einheit 1 ²⁾	Frankfurt	Savills	30.400	28.700	4.300	6.596.900	6.939.400	152.000.000	5.836.400	3,9	13,9	26,5
Siemensstraße 9	Neu-Isenburg	Colliers	9.600	9.300	1.300	1.126.900	1.221.500	13.500.000	28.900	5,7	-0,1	22,7
Stresemannallee 30	Frankfurt	Colliers	9.000	8.900	1.400	1.141.800	1.294.500	18.000.000	722.100	5,5	10,0	13,0
T-Online-Allee 1	Darmstadt	Savills	71.900	59.400	0	12.529.000	9.471.500	140.800.000	0	1,9	1,0	-5,8
Wilhelminenstraße 25	Darmstadt	Savills	8.400	3.500	2.400	953.800	1.288.300	17.200.000	56.500	3,4	-22,4	-19,2
Gesamt			240.400	206.500	25.400	37.684.000	35.592.400	605.430.000	7.670.600	3,7	4,3	9,0
Stuttgart												
Breitwiesenstraße 5-7	Stuttgart	Savills	25.200	20.200	0	2.973.500	3.191.600	47.000.000	5.900	5,5	-2,1	5,1
Epplestraße 225	Stuttgart	Colliers	107.500	107.500	0	15.671.100	16.151.400	189.425.000	-448.900	2,7	0,0	-13,9
Hanns-Klemm-Straße 45	Böblingen	Savills	14.900	14.100	0	1.896.700	1.704.400	25.100.000	68.400	2,5	0,0	5,9
Hauptstätter Straße 65-67	Stuttgart	Colliers	8.600	7.700	0	1.714.100	1.717.200	36.400.000	0	9,8	0,1	76,7
Ingersheimer Straße 20	Stuttgart	Savills	12.500	10.900	1.200	1.648.200	1.670.300	25.900.000	67.700	5,1	-2,3	17,2
Kupferstraße 36	Stuttgart	Savills	5.100	4.700	300	538.600	634.000	8.000.000	202.400	3,4	15,9	27,0
Kurze Straße 40	Filderstadt	Savills	5.300	4.700	600	557.100	614.500	7.400.000	256.200	3,6	-6,6	5,7
Rotebühlstraße 98-100	Stuttgart	Colliers	8.400	6.400	0	1.359.400	1.418.900	22.000.000	10.400	3,5	0,6	15,9
Vaihinger Str. 131	Stuttgart	Savills	21.400	18.500	0	3.785.200	3.143.900	46.800.000	0	3,2	-0,1	55,0
Gesamt			208.900	194.700	2.100	30.143.900	30.246.200	408.025.000	162.100	3,6	-0,2	3,7
Berlin												
Am Borsigturm 13-17, 19, 27-29, 31-33	Berlin	Colliers	14.400	14.200	100	1.523.600	1.743.600	24.000.000	94.600	2,9	n/a	n/a
Am Borsigturm 44-46, 52-54	Berlin	Colliers	9.000	7.000	900	810.800	1.031.400	14.500.000	0	3,5	n/a	n/a
Darwinstraße 14-18	Berlin	Colliers	22.500	21.400	0	3.395.000	4.122.000	78.900.000	8.522.300	9,1	1,3	24,3
Holzhauser Straße 175-177	Berlin	Colliers	7.700	7.700	200	820.900	941.800	12.175.000	106.200	3,3	38,6	62,3
Rankestraße 17 ²⁾	Berlin	Colliers	4.900	4.000	600	599.500	943.500	19.000.000	280.000	4,1	n/a	n/a
Tempelhofer Damm 146	Berlin	Colliers	4.400	1.700	1.200	538.900	657.100	10.400.000	300.800	6,8	2,4	18,2
Gesamt			62.900	56.000	3.000	7.688.700	9.439.400	158.975.000	9.309.000	6,1	72,0	99,2

¹⁾ Gemäß Jahresbewertung von Colliers International UK LLP und Savills Advisory Services.

²⁾ Eigengenutzte Immobilie, teilweise bilanziert als Sachanlagen.

³⁾ Accounted as asset held for sale.

INVESTMENTPORTFOLIO

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmiet-Δ laufzeit (in Jahren)	Vertragsmiete (2016/2017) (in %)	Δ Marktwert (2016/2017) (in %)
Sonstige												
Arndtstraße 1	Hannover	Colliers	10.900	7.300	0	1.243.300	1.239.500	25.275.000	-60.100	14,1	0,4	7,8
Balgebrückstraße 13-15	Bremen	Savills	3.900	3.600	0	337.800	353.000	3.900.000	69.600	3,6	1,8	2,9
Carl-Reiß-Platz TG	Mannheim	Colliers	0	0	0	146.600	174.000	1.550.000	0	1,1	0,5	0,0
Frauenstraße 5-9	Trier	Savills	16.900	900	200	1.728.100	1.934.800	27.300.000	87.700	6,6	1,4	6,6
Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe	Colliers	26.800	26.800	0	2.615.600	2.682.000	44.000.000	539.500	8,0	0,0	1,9
Lötzer Straße 3	Bremen	Savills	5.000	3.600	600	323.400	336.000	3.600.000	0	2,4	1,9	11,8
Stiftsplatz 5	Kaiserslautern	Savills	9.000	5.100	2.100	902.300	880.000	11.500.000	100.500	3,0	1,9	0,9
Washingtonstraße 16/16a	Dresden	Colliers	20.500	17.400	4.500	1.481.000	1.857.100	17.000.000	380.800	3,6	14,8	1,5
Werner-von-Siemens-Platz 1	Laatzten	Colliers	21.100	18.000	1.600	1.789.300	2.200.800	19.000.000	1.700	1,5	0,4	-15,6
Gesamt			114.100	82.700	9.000	10.567.400	11.657.200	153.125.000	1.119.700	5,9	2,5	1,1

¹⁾ Gemäß Jahresbewertung von Colliers International UK LLP und Savills Advisory Services.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Adresse	Stadt	Bewerter	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)	Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ¹⁾ (in EUR)	Marktwert ¹⁾ (in EUR)	Investitionen (in EUR)	Restmiet-Δ laufzeit (in Jahren)	Vertragsmiete (2016/2017) (in %)	Δ Marktwert (2016/2017) (in %)
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	Colliers	23.200	17.000	20.300	1.052.200	5.235.300	71.800.000	12.808.900	2,0	-1,8	30,0
Amsinckstraße 28	Hamburg	Colliers	8.100	7.800	8.100	0	1.528.800	13.400.000	599.000	-	-100,0	3,3
Amsinckstraße 34	Hamburg	Colliers	6.200	5.900	6.200	0	1.191.200	10.900.000	530.300	-	-100,0	13,3
Besenbinderhof 41	Hamburg	Colliers	5.000	3.500	300	564.600	1.150.200	6.400.000	32.800	0,7	0,4	-6,2
Carl-Reiss-Platz 1-5	Mannheim	Colliers	17.500	14.800	100	1.709.200	3.076.900	16.850.000	68.000	0,2	-0,5	-26,7
Ernst-Merck-Straße 9	Hamburg	Colliers	17.500	16.000	2.300	2.563.500	3.217.200	55.585.000	3.810.200	11,1	526,4	69,3
Gustav-Nachtigal-Straße 3	Wiesbaden	Colliers	18.500	16.500	0	2.621.700	2.168.300	19.650.000	231.700	0,7	-0,2	-29,2
Gustav-Nachtigal-Straße 4	Wiesbaden	Colliers	800	700	800	22.300	114.800	1.275.000	0	2,9	-19,1	1,2
Solmsstraße 27-37	Frankfurt	Savills	29.800	27.400	0	7.102.400	5.122.300	68.000.000	0	0,2	0,0	-8,1
Gesamte Entwicklungsprojekte			126.600	109.600	38.100	15.635.900	22.805.000	263.860.000	18.080.900	2,2	5,7	8,4

¹⁾ Gemäß Jahresbewertung von Colliers International UK LLP und Savills Advisory Services.

DREI NEUE KENNZAHLEN ZUR MESSUNG DER LEISTUNG EINES IMMOBILIENMANAGERS



DREHBAHN 36, HAMBURG

Das Gebäude befindet sich in der Hamburger Innenstadt und wurde 2006 von der Stadt Hamburg erworben, die es langfristig zurückmietete. Seit vielen Jahren dient das Gebäude als Sitz der Hamburger Justizbehörde.

Baujahr	1915
Mietfläche	25.700 m ²
Durchschn. Miete	EUR 11,10 je m ²
Wert	EUR 3.900 je m ²
Bewertungsrendite	3,4 %

VON STATISCH
ZU DYNAMISCH

VON DER LEERSTANDSQUOTE ZUR DURCHSCHNITTLICHEN LEERSTANDSDAUER

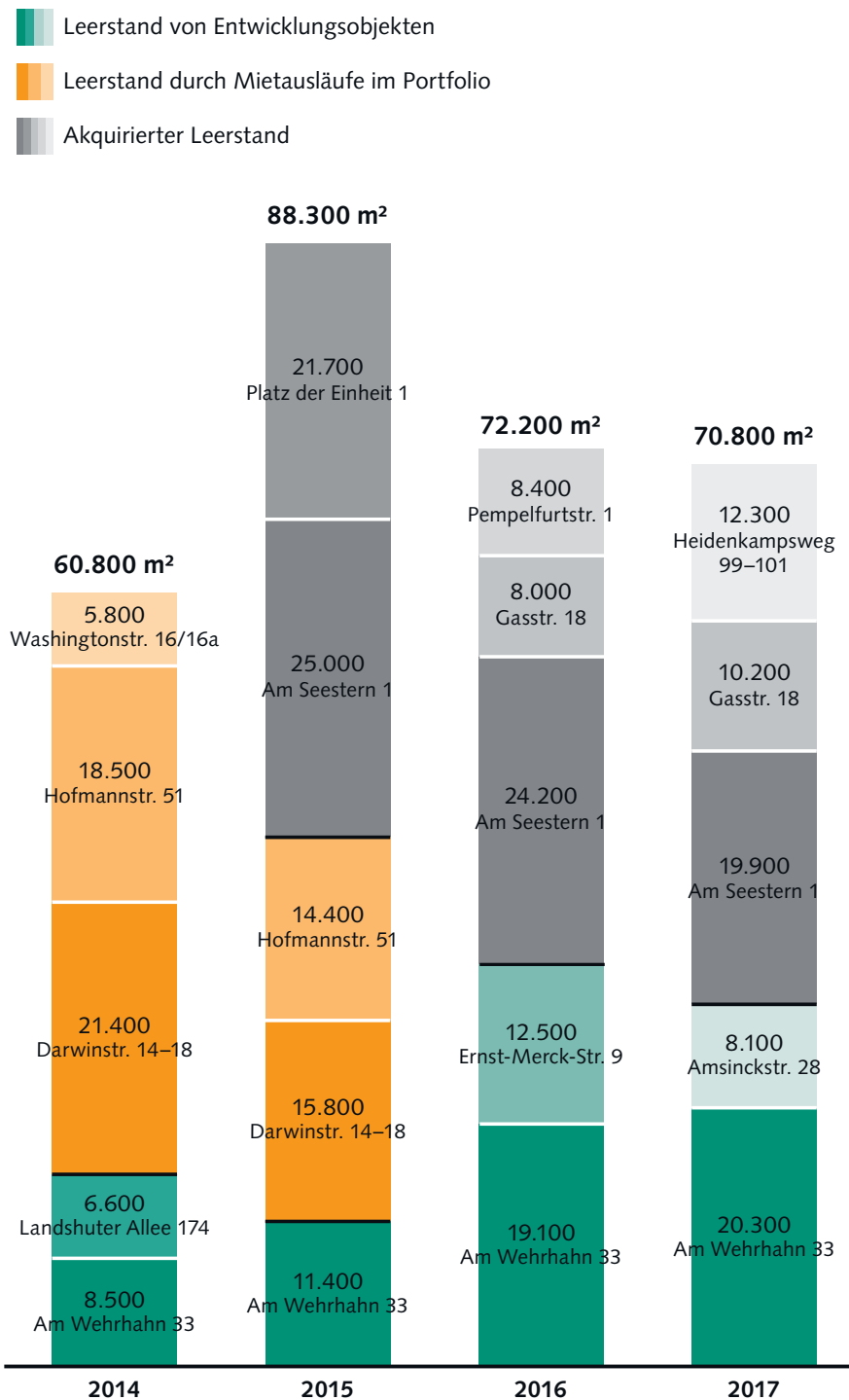
Einige Marktteilnehmer argumentieren, dass die Leerstandsquote ein wichtiger Indikator für die Qualität eines Immobilienportfolios ist. Je niedriger der Leerstand, desto besser ist die Portfolioqualität. Während dies in der Vergangenheit für eine reine Kaufen-und Halten-Strategie richtig war, passt es nicht zum Konzept eines modernen Immobilienmanagers. Die Leerstandsquote beschreibt einen statischen Wert innerhalb eines Portfolios zu einem bestimmten Zeitpunkt. Sie erfasst nicht die Dynamik des Immobilienbetriebs und die Bedeutung der Portfolioveränderung durch Käufe und Verkäufe. Ein voll vermietetes Portfolio generiert zwar nachhaltige Mieteinnahmen, es bietet jedoch keine Wertsteigerungsmöglichkeiten, die über einen möglichen Anstieg der Inflation hinausgehen. Für einen Immobilienmanager ist Leerstand eine entscheidende Voraussetzung, um an dem Gebäude arbeiten zu können. Es ist unser Sauerstoff. Ohne Leerstand wären wir nicht in der Lage, das Know-how unseres Unternehmens zu nutzen und wir wären nicht in der Lage, zusätzliche Renditen über die Mietrendite hinaus zu generieren. Insofern benötigt der moderne Immobilienmanager einen dynamischen Indikator zur Beurteilung des Leerstands im Immobilienportfolio. Wir nennen ihn die „durchschnittliche Leerstandsdauer“.

Dieser Indikator misst die Zeit, die benötigt wird, um Leerstand im Portfolio neu zu vermieten. Es kommt nicht darauf an, wie viel Fläche leer steht, sondern welche Flächen für wie lange leer stehen. Im Falle einer längeren Leerstandszeit hat das Gebäude in der Regel ein strukturelles Problem, das angegangen werden muss (z. B. eine Reduktion der Mietpreisforderung oder eine Investition in die Gebäudequalität). Die Grafik auf Seite 49 zeigt die Entwicklung unserer jeweils fünf größten Leerstandsflächen über einen Zeitraum von vier Jahren. Im Jahr 2015 beispielsweise wies unser Kastor Tower am „Platz der Einheit 1“ in Frankfurt mit 80 % (21.700 m²) einen hohen Leerstand auf. Heute ist das Gebäude voll vermietet. Deshalb taucht es in den Säulen der Jahre 2016 und 2017 nicht mehr auf. Die dunkelgrüne Farbe beispielsweise kennzeichnet die Entwicklung im Momentum (ehemaliges Wehrhahn Center) in Düsseldorf, welches wir in den Jahren 2014 und 2015 entmietet haben, um das Gebäude in den Jahren 2016 und 2017 komplett zu modernisieren und neu zu positionieren. Die Vermarktung und Vermietung des Objekts begann Mitte 2017, insofern sollte der Leerstand 2018 deutlich sinken.

Per Dezember 2017 lag die durchschnittliche Leerstandsdauer unserer nicht vermieteten Flächen bei 18,8 Monaten. Nach unserer Erfahrung sollte die durchschnittliche Leerstandsdauer in etwa um den Wert 18 Monate schwanken.

 durchschnittliche Leerstandsdauer
18,8 Monate

FÜNF GEBÄUDE MIT DEM HÖCHSTEN LEERSTAND 2014–2017



VON DER MIETSTEIGERUNG ZUR INVESTITIONSRENDITE

Eine Immobiliengesellschaft kann ihre Mieteinnahmen durch internes und externes Wachstum steigern. Externes Wachstum erfordert nur Kapital, um vermietete Immobilien zu kaufen, die dann zur Gewinn- und Verlustrechnung beitragen. Die Erzielung internen Wachstums ist komplexer, da neben Kapital auch die Fähigkeiten benötigt werden, um die Immobilie zu managen und ihren Cashflow zu verbessern. Während eine Reihe von Maklerberichten steigende Mieten in den deutschen Büromärkten zeigen, weisen nur wenige auf den Haupttreiber hinter diesen Mietsteigerungen hin: Es sind die Investitionen in die Gebäude. Die Frage lautet also nicht, wie viel Mietwachstum generiert wurde, sondern wie viel Mietwachstum mit den vorangegangenen Investitionen erzielt werden konnten. Wir nennen diesen Indikator die Investitionsrendite. Wir neigen dazu, einen Zeitraum von jeweils zwei Jahren zu betrachten, da die Investition im ersten Jahr normalerweise erst im zweiten Jahr zu zusätzlichen Mieteinnahmen führt.

In den Jahren 2016 und 2017 betrug unsere Investitionsrendite 11,9 % und ist daher sehr attraktiv im Vergleich zu Investitionen in den Markt, die im aktuellen Umfeld niedrigere Renditen versprechen. Wir sind uns darüber im Klaren, dass das Konzept der Investitionsrendite nicht perfekt ist. Dennoch sind wir der festen Überzeugung, dass es wesentlich transparenter ist als das reine Mietwachstum.



Investitionen über zwei Jahre

90.058



Mietsteigerung über zwei Jahre

10.758



Investitionsrendite

11,9 %

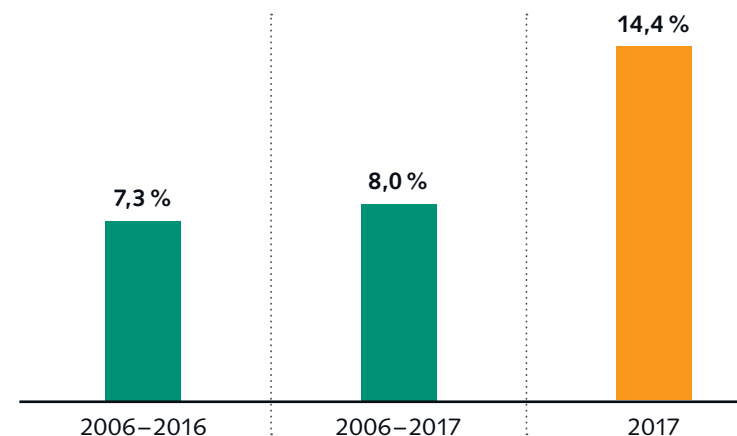
VON ANFANGSRENDITEN ZUR INTERNEN VERZINSUNG

Manchmal ist es sinnvoll, Zusammenhänge zu vereinfachen. Dies gilt jedoch nur, solange man sich der Defizite dieser Vereinfachung bewusst ist. Immobilienrenditen sind zum Beispiel eine gute Möglichkeit, den Wertansatz einer Immobilie zu beurteilen. Aber es gibt hier eine Reihe von Defiziten.

Als professioneller Immobilieninvestor bewerten wir unsere Immobilien auf einer Total-Return-Basis, denn dieses Konzept ist der Betrachtung von einfachen Immobilienrenditen weit überlegen. Wir ermitteln die Kaufpreise unserer Gebäude auf der Basis von internen Rendite-Modellen (ohne Berücksichtigung des Einsatzes von Fremdkapital). Dies ermöglicht es uns, den Wert einer jeden Transaktion einzeln zu beurteilen. Zudem stellen wir unsere tatsächlich erzielten Ergebnisse ständig unseren ursprünglichen Modellrechnungen gegenüber und ermitteln die tatsächlich erzielten Renditen, sobald wir eine Immobilie im Markt verkaufen. Im vergangenen Jahr haben wir begonnen, die erzielten Renditen vor Fremdkapitaleinsatz (UIRR = unlevered internal rate of return) der von uns seit dem Jahr 2006 bis heute verkauften Gebäude zu veröffentlichen. Diese Immobilien haben wir im Markt gekauft, gemanagt und wieder im Markt verkauft (siehe Seiten 94–97 in diesem Bericht). Das Bild wird nicht durch unrealisierte Gewinne oder die Aufwertung der Buchwerte verzerrt, es geht nur um reale Transaktionen im Markt. Die durchschnittliche UIRR der letzten elf Jahre, basierend auf einem Portfolio von 67 Gebäuden im Gesamtwert von EUR 1,3 Milliarden, betrug 8,0 % und beweist damit eindrucksvoll unsere realistische Markteinschätzung. Wir glauben, dass wir mit dieser Initiative dem Markt eine einzigartige Offenlegung der Erfolgsbilanz unseres Unternehmens liefern. Uns ist keine andere Immobiliengesellschaft bekannt, die ihren Aktionären eine solche Transparenz hinsichtlich der realisierten operativen Leistung bietet.

Wir freuen uns, unsere neuen Kennzahlen mit Ihnen zu diskutieren und hoffen, dass dieser weitere Schritt in unserer Berichterstattung unser Geschäftsmodell noch transparenter macht.

INTERNE RENDITE DER VERKAUFTEN IMMOBILIEN





STEINSTRASSE 5-7, HAMBURG

Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage direkt neben dem Hamburger Hauptbahnhof. Wir haben das Gebäude 2006 mit einer Leerstandsquote von 100 % erworben. Nach einer umfassenden Modernisierung dient das Gebäude als Hauptsitz des Hamburger Verkehrsverbundes. Ein Teil des Gebäudes wird ab 2018 der Hauptsitz von alstria sein.

Baujahr	1939
Mietfläche	22.300 m ²
Durchschn. Miete	EUR 16,00 je m ²
Wert	EUR 3.600 je m ²
Bewertungsrendite	3,9 %



FINANZ-
PERFORMANCE

Über die Zeit sollten der operative Gewinn (FFO) und der operative Cashflow eines Immobilienunternehmens übereinstimmen.



G & V, FFO & CASH FLOW

UNSERE GESCHÄFTS-STRATEGIE

Auf der Grundlage unseres Immobilienportfolios und einem aktiven Asset-Management der Gebäude streben wir eine stetige Verbesserung unserer Cashflows an. Ebenso legen wir einen starken Fokus auf die Kosteneffizienz, denn auch sie ist ein wichtiger Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens. Wir betreiben ein voll integriertes Geschäftsmodell mit 121 Mitarbeitern, von denen rund 75 % direkt an den Immobilien arbeiten. Über die vergangenen zehn Jahre waren wir in der Lage, unseren operativen Gewinn (FFO) deutlich zu steigern, welcher über die Zeit vollkommen den operativen Cashflow des Unternehmens reflektiert.



HIGHLIGHTS 2017

EUR 193,7 Mio.

Umsatz 2017 im Rahmen unserer Jahresprognose

EUR 113,8 Mio.

Operativer Gewinn (FFO) entspricht einem FFO je Aktie von EUR 0,74

58,8 %

Operative Ergebnismarge erreicht einen neuen Rekordwert

16,7 %

EPRA-Kostenquote ist ein wichtiger Faktor für unsere Wettbewerbsfähigkeit im Markt

UMSATZ UND FFO IM RAHMEN DER PROGNOSE

Operativ entwickelte sich unser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr wie erwartet und entsprechend der Prognose, die wir dem Markt gegeben hatten. Unser Umsatz lag mit EUR 193,7 Mio. im Rahmen unserer Erwartungen und der operative Gewinn (FFO) erreichte mit EUR 113,8 Mio. ebenfalls die von uns Mitte des vergangenen Jahres veröffentlichte Prognose. Grundstücksbetriebskosten sowie Verwaltungs- und Personalkosten entwickelten sich plangemäß, womit unsere EPRA-Kostenquote im Vergleich zum Vorjahr mit 16,7 % stabil blieb. Unsere operativen Finanzierungskosten wurden durch das aktive Management unserer Finanzverbindlichkeiten weiter gesenkt. Das positive Neubewertungsergebnis von EUR 181,5 Mio. hatte auf unseren konsolidierten Gewinn vor Steuern einen deutlich positiven Einfluss. Er stieg auf EUR 297,0 Mio., was einem Gewinn je Aktie von EUR 1,94 entspricht.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	2017	2016
Umsatzerlöse	193.680	202.663
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	236	-204
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.637	-23.445
Nettomieteinnahmen	172.279	179.014
Verwaltungsaufwand	-8.033	-8.464
Personalaufwand	-13.823	-12.683
Sonstige betriebliche Erträge	10.771	5.417
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.371	-14.445
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	181.492	72.806
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.693	25.464
Nettobetriebsergebnis	348.008	247.109
Nettofinanzergebnis	-67.708	-50.794
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	28.118	5.480
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-9.334	-8.101
Ergebnis vor Ertragsteuern	299.084	193.694
Ertragsteuern	-2.097	-11.318
Konzernjahresergebnis	296.987	182.376
Zuordnung:		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	296.987	176.872
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	5.504
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,94	1,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,85	1,11

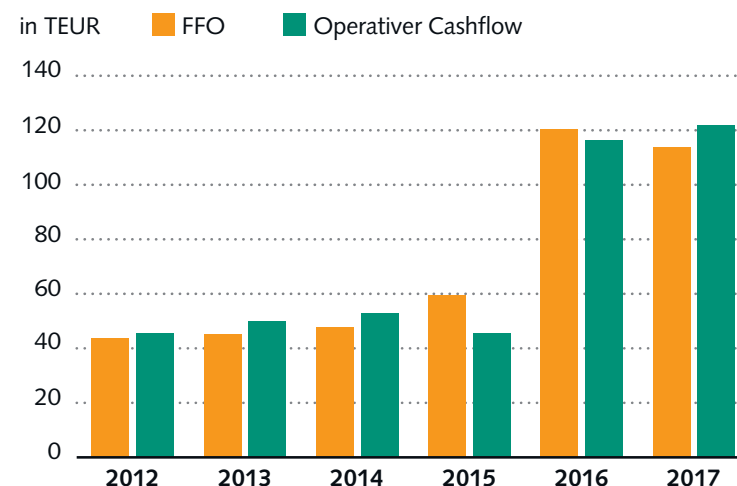
FFO-MARGE VON 58,8 %

Trotz im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunkener Mietumsätze, die eine Folge des Verkaufs von Immobilien waren, erreichte der operative Gewinn (FFO) nahezu das Vorjahresniveau. Der FFO je Aktie* lag im Jahr 2017 bei EUR 0,74 und vergleicht sich mit EUR 0,76 im Jahr 2016. Der AFFO (Adjusted Funds From Operations) erreichte EUR 73,1 Mio (EUR 0,48 je Aktie). Der AFFO adjustiert den 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. Der AFFO beinhaltet dementsprechend keine Investitionen, die im Rahmen von wertsteigernden Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen von Immobilien anfallen.

FFO ENTSpricht DEM OPERATIVEN CASHFLOW

Der operative Gewinn (FFO) eines Immobilienunternehmens sollte seinem erzielten operativen Cashflow entsprechen. Im Jahr 2017 lag unser operativer Cashflow bei EUR 122,3 Mio. und war damit leicht höher als der erzielte FFO (EUR 113,8 Mio.). Dies unterstreicht den konservativen Charakter unserer FFO-Kalkulation. In den vergangenen sechs Jahren entwickelten sich beide Kennzahlen absolut im Einklang. Unser operativer Cashflow lag über diesen Zeitraum bei 100,6 % unseres FFO.

OPERATIVER CASHFLOW VERSUS FFO



*154,0 Mio. Aktien zum 31. Dez. 2017 und 153,2 Mio. Aktien zum 31. Dez. 2016.

ÜBERLEITUNG VON DER G & V ZUM FFO

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	IFRS G&V	Anpassung	FFO
Umsatzerlöse	193.680	0	193.680
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	236	0	236
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.637	0	-21.637
Nettomieteinnahmen	172.279	0	172.279
Verwaltungsaufwand	-8.033	490	-7.543
Personalaufwand	-13.823	1.279	-12.544
Sonstige betriebliche Erträge	10.771	-6.820	3.951
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.371	10.668	-3.703
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	181.492	-181.492	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.693	-19.693	0
Nettobetriebsergebnis	348.008	-195.568	152.440
Nettofinanzergebnis	-67.708	34.821	-32.887
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	28.118	-30.121	-2.003
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-9.334	9.334	0
Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)	299.084	-181.534	117.550
Ertragsteuern	-2.097	2.097	0
Konzernjahresergebnis	296.987	-179.437	117.550
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-3.716	-3.716
Konzernjahresergebnis / FFO (nach Minderheiten)	296.987	-183.153	113.834
Instandhaltung und Vermietung			-40.700
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)¹⁾			73.134
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			153.962
FFO je Aktie (in EUR)			0,74
AFFO je Aktie (in EUR)			0,48

¹⁾ Der (A)FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den (A)FFO. Somit sind der (A)FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem (A)FFO unserer Gesellschaft.

FFO ANPASSUNGEN

Die Adjustierungen der IFRS-Zahlen unserer Gewinn- und Verlustrechnung zur Ermittlung des FFO betrafen vor allem die folgenden Positionen:

- › Wir bereinigten EUR 181,5 Mio. nicht zahlungswirksamer Bewertungsgewinne.
- › Wir bereinigten EUR 49,8 Mio. nicht wiederkehrender Buchungsgewinne aus Immobilienverkäufen (inkl. JV).
- › Wir bereinigten EUR 6,8 Mio. sonstiger einmaliger operativer Erträge.
- › Wir berücksichtigten EUR 10,7 Mio. sonstiger operativer Kosten, die hauptsächlich im Zusammenhang mit der Neubewertung von Minderheitsanteilen der alstria office Prime Portfolio standen.
- › Wir berücksichtigten EUR 34,8 Mio. einmaliger Finanzierungskosten, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Restrukturierung unserer Kapitalmarktanleihen 2017 standen.
- › Wir berücksichtigten EUR 9,3 Mio. nicht zahlungswirksamer Bewertungseffekte aus Finanzderivaten
- › Wir berücksichtigten EUR 3,7 Mio., die den Minderheitenanteil am operativen Gewinn unserer Tochtergesellschaft alstria office Prime Portfolio repräsentieren.

AUSBLICK 2018

Basierend auf dem derzeitigen Portfolio erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 187 Mio. Der leichte Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Verkauf von Immobilien. Hinsichtlich des operativen Gewinns (FFO) erwarten wir eine Größenordnung von EUR 110 Millionen, welcher eine FFO-Marge von rund 59,0 % repräsentiert. Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlichen Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	2017	2016
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Konzernergebnis	296.987	182.376
Zinserträge	-816	-535
Zinsaufwendungen	35.984	45.380
Sonstiger Zinsaufwand	32.540	5.949
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.097	11.318
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	-190.962	-69.947
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-) / Aufwendungen (+)	5.174	494
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-19.693	-25.464
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	490	678
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-765	4.202
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.240	-7.293
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	166.276	147.158
Erhaltene Zinsen	817	64
Gezahlte Zinsen	-36.299	-26.695
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.526	-32
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	122.268	120.495
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-251.505	-43.740
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	87.975	426.764
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.160	-4.771
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-627	-499
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen	49.850	0
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in assoziierte Unternehmen	0	-1.000
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in Finanzanlagen	-1.764	-34.803
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-117.231	341.951

in TEUR	2017	2016
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	0	34.803
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	-26.919	-113
Zuflüsse aus der Platzierung von Unternehmensanleihen	30.000	150.000
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	350.000	500.000
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-4.861	-6.817
Auszahlung der Dividende	-79.680	-76.564
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-389.876	-1.273.926
Aufgeld für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-29.172	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	60	-2.593
Zahlungen zur Ablösung / Anpassung von Zinssicherungsinstrumenten	-150.448	-675.210
4. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)	-145.411	-212.764
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	247.489	460.253
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode	102.078	247.489

Eine möglichst niedrige Verschuldung ist der nachhaltigste Schutz gegen den Einfluss steigender Zinsen auf die Profitabilität.

BILANZ

UNSERE FINANZIERUNGS-STRATEGIE

Ein Immobilien-Unternehmen muss über eine solide Bilanz und Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen verfügen. In den vergangenen Jahren haben wir im Kapitalmarkt eine hohe Reputation aufgebaut und alstria als zuverlässiges und solides Investitionsziel positioniert. Unser REIT-Status ist in dieser Hinsicht hilfreich, da der REIT eine weltweit etablierte Marke ist und für eine solide Finanzierungsstruktur steht. Die Qualität unserer Bilanz konnten wir im Laufe der Zeit stetig verbessern und werden die Verschuldungsquote in den kommenden Jahren noch weiter senken. Basierend auf unserem BBB Investment Grade Rating von Standard & Poors finanzieren wir uns heute neben Eigenkapital durch die Ausgabe von Aktien über Kapitalmarktanleihen, Schuldscheine, eine Wandelanleihe und Bankkredite.



HIGHLIGHTS 2017

EUR 12,71

EPRA-NAV stieg um 12,4 %

57,1 %

REIT-Eigenkapitalquote erreicht historischen Höchstwert

40,0 %

Nettoverschuldungsquote auf historischem Tiefstand

5,8 Jahre

durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten bei durchschnittlichen Finanzierungskosten von 1,9 %

BILANZRELATIONEN WEITER VERBESSERT

2017 akquirierten wir Immobilien im Gesamtwert von EUR 259,5 Mio. und finanzierten die Objekte überwiegend mit vorhandener Liquidität. Unsere Gesamtverschuldung blieb damit weitgehend unverändert. Die REIT-Eigenkapitalquote überstieg mit 57,1 % deutlich die gesetzlich geforderte Größe von 45 %, und unser Netto-Verschuldungsgrad fiel weiter auf 40,0 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Verbindlichkeiten lag am 31. Dezember 2017 bei 5,8 Jahren.

BILANZKENNZAHLEN

in TEUR	2017	2016
Investment Properties	3.331.858	2.999.099
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	21.049	5.967
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	60.200	14.700
Anteil an Joint Venture („at Equity“) (A)	8.659	30.381
Buchwert des unbeweglichen Vermögens (B)	3.421.766	3.050.147
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.693	2.575
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen (C)	3.423.459	3.052.722
Liquide Mittel (D)	102.078	247.489
IFRS Eigenkapital (E)	1.954.660	1.728.438
Finanzverbindlichkeiten (F)	1.467.288	1.482.864
REIT-Eigenkapitalquote (in %) (E) / (B)	57,1	56,7
Verschuldungsgrad (in %) (F) / (B-A)	43,0	49,1
Netto-Verschuldungsgrad (in %) (F-D) / (B-A)	40,0	40,9

NETTOVERMÖGENSWERT JE AKTIE STIEG UM 12,6 %

Unser Nettovermögenwert je Aktie stieg zum Berichtszeitpunkt um EUR 1,42 auf EUR 12,70. Die Neubewertung unserer Immobilien schlug dabei mit EUR 1,18 je Aktie zu Buche und der operative Gewinn deckte nahezu die Dividendenzahlung vom Mai 2017.

VERÄNDERUNGEN DES NETTOSUBSTANZWERTES (NAV)

	in TEUR	in EUR je Aktie
IFRS-NAV zum 31. Dezember 2016	1.728.438	11,28
Bewertungsgewinn Immobilienportfolio	181.492	1,18
Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien ¹⁾	49.804	0,33
Adjustiertes Konzernergebnis	65.691	0,43
Dividendenzahlung	-79.680	-0,52
Andere Anpassungen	8.915	0,06
IFRS-NAV zum 31. Dez. 2017	1.954.660	12,70
EPRA-NAV zum 31. Dez. 2017²⁾	2.058.322	12,71
EPRA-NNNAV zum 31. Dez. 2017²⁾	2.016.721	12,45

¹⁾ Inkl. Gewinn aus Verkauf des Joint-Venture.

²⁾ Berechnung siehe Tabelle 5, Seite 92.



NAV-Wachstum je Aktie

12,6 %

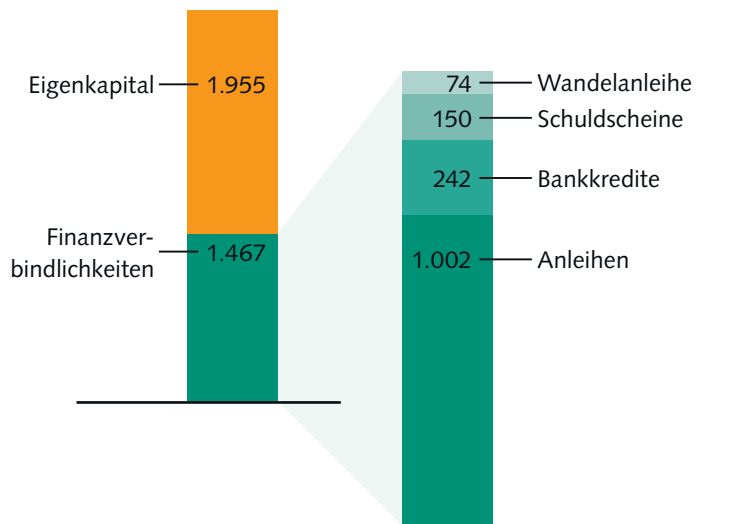
FREMDKAPITALKOSTEN

zum 31. Dezember 2017

	Nominalwert (in TEUR)	Zinssatz (in %)	Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	242,0	1,3	6,1
Anleihen	1.001,8	2,0	6,3
Schuldscheine	150,0	2,0	5,2
Wandelanleihe	73,5	2,8	0,6
Gesamt	1.467,3	1,9	5,8

FINANZIERUNGSQUELLEN

in EUR Mio.



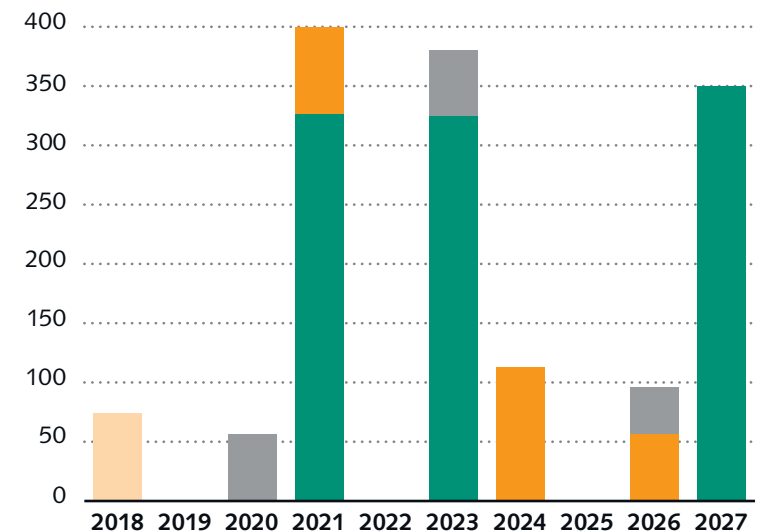
AKTIVES MANAGEMENT DER FINANZ- VERBINDLICHKEITEN

Im Jahr 2017 verlängerten wir die durchschnittliche Laufzeit unserer Finanzverbindlichkeiten auf 5,8 Jahre und reduzierten unsere zukünftigen Finanzierungskosten. Im November 2017 emittierten wir unsere dritte Kapitalmarktanleihe im Volumen von EUR 350 Mio. mit einem Zinskupon von 1,5 % p. a. Wir nutzten den Erlös aus der Anleiheplatzierung zum teilweisen Rückkauf unserer Anleihen mit den Ausläufen im Jahr 2021 und 2023.

VERBINDLICHKEITENPROFIL

Wandelanleihe Schuldscheine Bankkredite Anleihen

in EUR Mio.



› Weitere detaillierte Informationen zum Finanzergebnis finden sich im IFRS-Geschäftsbericht 2017, der auf unserer Website verfügbar ist › www.alstria.de/investoren

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2017

Aktiva

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.331.858	2.999.099
At equity bilanzierte Beteiligungen	8.659	30.381
Sachanlagen	22.442	6.858
Immaterielle Vermögenswerte	313	329
Finanzanlagen	36.567	34.803
Derivative Finanzinstrumente	14	109
Gesamtes langfristiges Vermögen	3.399.853	3.071.579
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.153	7.257
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	0	5
Forderungen aus Steuern	25	25
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14.760	41.578
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	102.078	247.489
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	60.200	14.700
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	184.216	311.054
Gesamte Aktiva	3.584.069	3.382.633

Passiva

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	153.962	153.231
Kapitalrücklage	1.363.316	1.434.812
Gewinnrücklagen	437.382	140.395
Eigenkapital	1.954.660	1.728.438
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	53.834	58.458
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	1.381.965	1.466.521
Derivative Finanzinstrumente	0	20.099
Sonstige Rückstellungen	1.499	1.313
Sonstige Verbindlichkeiten	4.408	2.808
Gesamte langfristige Verpflichtungen	1.441.706	1.549.199
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	47	12.966
Kurzfristige Darlehen	86.450	19.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.268	4.584
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	538	421
Derivative Finanzinstrumente	27.529	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.675	20.104
Sonstige Rückstellungen	2.992	2.257
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	49.204	45.334
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	187.703	104.996
Gesamte Verpflichtungen	1.629.409	1.654.195
Gesamte Passiva	3.584.069	3.382.633

EPRA-KENNZAHLEN



Kennzahl	2017	2016	Definition	Berechnung	Zweck
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,65	0,57	Ergebnis aus dem operativen Geschäft.	Seite 92, Tabelle 6	Zentrale Kennzahl des Betriebsergebnisses und ein Hinweis, in welchem Umfang die aktuelle Dividendenzahlung durch das Ergebnis gedeckt ist.
EPRA-NAV (in EUR)	12,71	11,31	Nettoinventarwert, adjustiert um Marktwerte von Vermögenswerten und korrigiert um bestimmte Elemente, deren Wert sich in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell nicht zeigt.	Seite 92, Tabelle 5	Nimmt Anpassungen des IFRS-NAV vor, um relevante Informationen über den beizulegenden Zeitwert des Vermögens und der Schulden eines Immobilienunternehmens mit einer langfristigen Anlagestrategie zu vermitteln.
EPRA-NNNAV (in EUR)	12,45	10,81	EPRA-NAV, adjustiert um die beizulegenden Zeitwerte von (i) Finanzinstrumenten, (ii) Schuldverschreibungen und (iii) latenten Steuern.	Seite 92, Tabelle 5	Nimmt Anpassungen des EPRA-NAV vor, um relevante Informationen über den aktuellen fairen Wert aller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in einem Immobilienunternehmen zu vermitteln.
EPRA-Nettoanfangsrendite (NIY) (in %)	4,6	5,0	Annualisierte Mieterlöse auf Basis der Cash-Mieten am Bilanzstichtag, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten, dividiert durch den Marktwert der Immobilien zuzüglich der geschätzten Anschaffungsnebenkosten.	Seite 90, Tabelle 2	Ermittlung einer Vergleichszahl für die Bewertung von Portfolien.
EPRA-„topped up“-NIY (in %)	5,0	5,4	Ergänzt die EPRA-Nettoanfangsrendite um den Effekt von mietfreien Zeiten oder anderen laufenden Mietanreizen wie ermäßigten Mieten oder Staffelmieten.	Seite 90, Tabelle 2	Ermittlung einer Vergleichszahl für die Bewertung von Portfolien.
EPRA-Leerstandsrate (in %)	9,4	9,2	Geschätzte Marktmiete der Leerstandsflächen, dividiert durch die geschätzte Marktmiete des gesamten Portfolios.	Seite 93, Tabelle 7	„Reine“ Maßzahl für die in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehenden Leerständen, basierend auf den geschätzten Mieten.
EPRA-Kostenquote (in %)	A: 20,0 B: 16,7	A: 20,6 B: 16,6	Administrative und operative Verwaltungs- und Betriebskosten (einschließlich [A] und ohne [B] Leerstandskosten), dividiert durch die Bruttomieterlöse.	Seite 93, Tabelle 8	Zentrale Kennzahl zur aussagekräftigen Messung der Betriebskosten eines Unternehmens.



AM SEESTERN 1, DÜSSELDORF

Das Gebäude ist das Wahrzeichen des Düsseldorfer Teilmarktes Am Seestern. Wir erwarben das Gebäude 2015 mit einem Leerstand von rund 80 % und machten im vergangenen Jahr erhebliche Fortschritte in der Vermietung des Gebäudes. Der aktuelle Leerstand von 44 % bietet zukünftig weitere Steigerungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Mieteinnahmen.

Baujahr	1992
Mietfläche	35.800 m ²
Durchschn. Miete	EUR 12,90 je m ²
Wert	EUR 1.800 je m ²
Marktrendite	8,7 %

AKTIENKURS-
PERFORMANCE



Transparenz, Kontinuität und
Verlässlichkeit sind die Eckpfeiler
unserer Kapitalmarktkommunikation.



UNSERE KAPITALMARKT- STRATEGIE

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

HIGHLIGHTS 2017

13,1 % TSR

Aktienkurs-Performance
vergleichbar zum EPRA
Europe Index

300 persönliche Treffen

mit Investoren auf
28 Roadshows und
Konferenzen

EPRA Gold Award

für höchste Berichtsstandards
und Finanzkommunikation

Platz 3

im Wettbewerb der euro-
päischen IR Manager 2017
(Institutional Investor)

Platz 3

Vorstandsvorsitzender mit
der höchsten Reputation
im deutschen MDAX (Capital)

Wachstums- champions

Preisverleihung für das
höchste Unternehmens-
wachstum 2013–2016
(Focus Business)

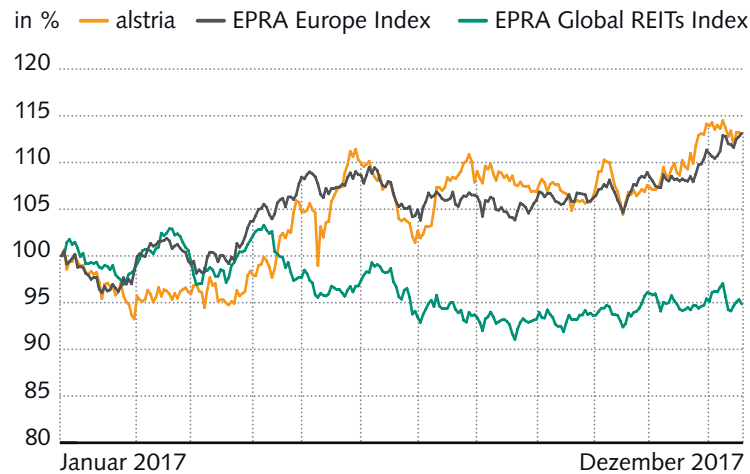
AKTIENKERNDATEN

ISIN	DE000A0LD2U1
Symbol	AOX
Marktsegment	Financial Services
Branchengruppe	Real Estate
Börsensegment	Prime Standard, Frankfurt
Indizes	FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series, FTSE EPRA / NAREIT Europe Real Estate Index Series, MDAX, RX REIT Index, GPR 250 Index Series, GPR 250 REIT Index Series
Designated Sponsor	M. M. Warburg & CO

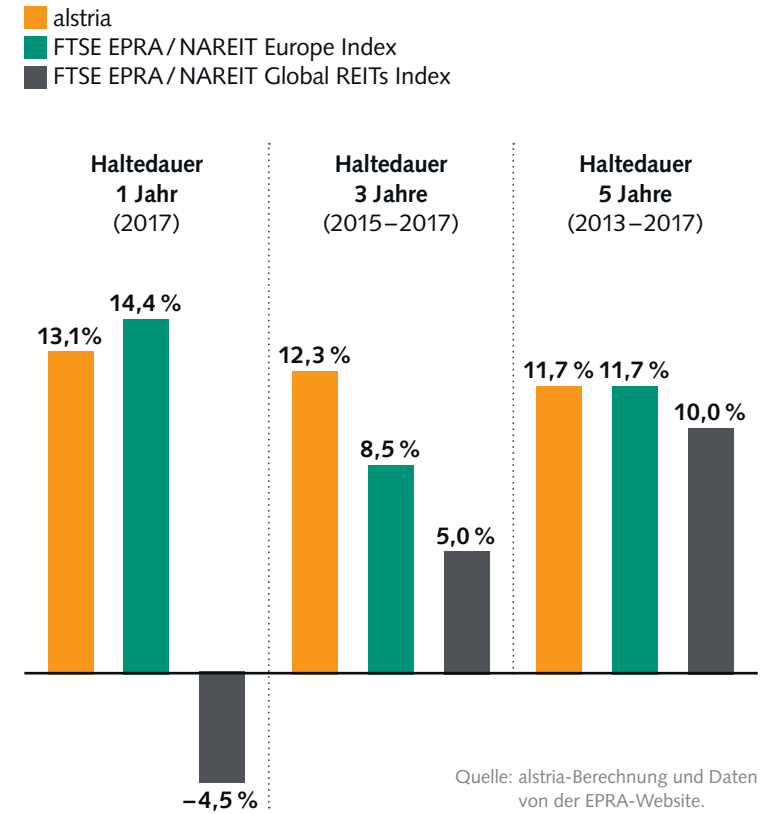
GESAMTRENDITE 2017: 13,1 %

alstria misst den Erfolg der Aktien an der Entwicklung der Gesamtrendite (TSR = Total Shareholder Return). Der TSR beinhaltet die Kursentwicklung der Aktie zuzüglich der gezahlten Dividende. Für das Jahr 2017 belief sich der TSR der alstria-Aktie auf 13,1 %. Da das Immobiliengeschäft eine langfristige Sicht erfordert, ist insbesondere die mehrjährige Wertentwicklung ein wichtiger Indikator für die Attraktivität unserer Aktie. Im Laufe der letzten fünf Jahre (2013–2017) lag der durchschnittliche jährliche TSR bei 11,7 % und beweist damit die Stärke unseres Geschäftsmodells.

AKTIENKURSENTWICKLUNG



JÄHRLICHE GESAMTRENDITE DER ALSTRIA-AKTIE (Dividende reinvestiert)



AKTIONÄRSSTRUKTUR

alstria's Aktien sind entsprechend der Definition der Deutsche Börse zu 100 % im Streubesitz. Mehr als 95 % der ausstehenden Aktien werden von institutionellen Investoren gehalten, vor allem von großen Pensionsfonds und spezialisierten Immobilieninvestoren. Ende des Jahres 2017 hielten alstria's Top-20-Investoren rund 60 % der ausstehenden Aktien. Geographisch sind rund 30 % der alstria-Aktionäre in den USA und 25 % in Großbritannien beheimatet. Weitere 15 % unserer Aktionäre haben ihren Sitz in Asien, 10 % kommen aus Frankreich. Jeweils 5 % der Aktien werden von deutschen und niederländischen Investoren gehalten. Die internationalisierte Aktionärsstruktur verdanken wir dem REIT-Status unserer Gesellschaft, denn der REIT ist eine weltweit etablierte Marke für börsennotierte Immobilienunternehmen.

→ **Streubesitz**
100 %

AKTIENKENNZAHLEN

		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Aktienanzahl	in Tausend	153.962	153.231
<i>davon ausstehend</i>	<i>in Tausend</i>	<i>153.962</i>	<i>153.231</i>
Schlusskurs ¹⁾	in EUR	12,90	11,91
Marktkapitalisierung	in TEUR	1.986.110	1.824.981
Streubesitz	in %	100,0	100,0
		2017	2016
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (XETRA)	in TEUR	5.987	n/a
<i>davon XETRA</i>	<i>in TEUR</i>	<i>3.578</i>	<i>3.729</i>
Höchstkurs ¹⁾	in EUR	13,06	13,85
Tiefstkurs ¹⁾	in EUR	11,11	10,55

¹⁾Xetra-Schlusskurs.

COVERAGE VON ANALYSTEN

Das Interesse der Analysten und Finanzjournalisten an der Entwicklung der alstria office REIT-AG blieb 2017 auf einem hohen Niveau. Insgesamt 20 Investmentbanken und Broker berichteten regelmäßig über die Entwicklung des Unternehmens. alstria zählt damit weiterhin zu den am besten gecoverten Unternehmen im deutschen MDAX.

INVESTMENT BANKEN AND ANALYSTEN

Baader Bank	André Remke
Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kandera
Bank of America / Merrill Lynch	Mike Bessell
Berenberg Bank	Kai Klose
Deutsche Bank	Markus Scheuffler
Goldman Sachs	Jonathan Kownator
HSBC Trinkaus & Burkardt	Thomas Martin
Jefferies	Thomas Rothhäusler
J. P. Morgan	Tim Leckie
Kempen & Co	Robert Woerdemann
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold
Metzler Equities	Jochen Schmitt
Morgan Stanley	Bart Gysens
NordLB	Michael Seuffer
Oddo BHF	Thomas Effler
Société Générale	Marc Mozzi
Solventis	Ulf van Lengerich
UBS	Osmaan Malik
Victoria Partners	Bernd Janssen
Warburg Research	Andreas Pläsier



INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Im Jahr 2017 konzentrierten sich alstrias Investor-Relations-Aktivitäten erneut darauf, Investoren, Finanzanalysten und die Wirtschaftspresse über die Entwicklung und das Marktumfeld des Unternehmens zu informieren. Management-Roadshows und die Teilnahme an zahlreichen Investmentkonferenzen in Europa und den USA gewährleisteten einen stetigen Dialog der Gesellschaft mit ihren Aktionären. Im Laufe des Jahres haben wir mehr als 300 Gespräche mit Investoren und Analysten im In- und Ausland geführt. Im Hinblick auf die teilweise Finanzierung unseres Unternehmens mit Kapitalmarktanleihen im Volumen von EUR 1 Mrd. ist auch der besondere Informationsbedarf unserer Investoren im Anleihemarkt ein integraler Bestandteil unserer IR-Arbeit. Neben unserer Präsenz auf Roadshows und Konferenzen führten wir mit Analysten und Aktionären eine Reihe von Besichtigungen unserer Immobilien insbesondere in Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt durch.

Digitale Kommunikation mit Investoren spielte für alstria schon immer eine wichtige Rolle. Jeder Interessierte ist eingeladen, per Live-Stream über alstrias Website an der Präsentation der Jahres- und Quartalsergebnisse teilzunehmen. Darüber hinaus stehen alle relevanten Informationen jederzeit auf unserer Website > www.alstria.de/Investoren zur Verfügung. Zusätzlich bieten wir auch die Möglichkeit für einen direkten Chat mit alstria über unsere Website, um die Kommunikation zwischen unserem Unternehmen und der interessierten Öffentlichkeit so effizient wie möglich zu gestalten.



ERNST-MERCK-STR. 9, HAMBURG

Das historische Gebäude befindet sich in der Innenstadt am Hamburger Hauptbahnhof. Das Objekt wird derzeit umfassend saniert, die Fertigstellung ist für Mitte 2018 geplant. Mit der aktuellen Modernisierung konnten wir die Miete für die Bürofläche um rund 80 % auf EUR 19,40 je m² erhöhen.

Baujahr	1909
Mietfläche	17.500 m ²
Durchschn. Miete (Büro)	EUR 19,40 je m ²
Wert	EUR 3.900 je m ²
Bewertungsrendite	5,8 %



CSR-
PERFORMANCE

*Nachhaltigkeit ist ein Teil
unserer Unternehmens-DNA.*

NACHHALTIGES ENGAGEMENT

UNSERE NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE

Unter Nachhaltigkeit verstehen wir die Maßnahmen, die wir ergreifen, um die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Interessen unserer Stakeholdergruppen – Investoren, Mieter, Mitarbeiter und Kommunen, in denen wir tätig sind – langfristig zu fördern und zu schützen. Unser Nachhaltigkeitsansatz ist in jeder Entscheidung auf allen Ebenen des Unternehmens verankert. Wir sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit ein Weg der stetigen Verbesserung und Innovation ist. Die Förderung eines nachhaltigen Portfolioinvestments wirkt sich positiv auf alle unsere Geschäftsfelder aus. Es kann zu mehr Mietanfragen, einer langsameren Gebäudeabnutzung, reduzierten Leerständen, schnellerer Amortisation und niedrigeren Nebenkosten führen. Gleichzeitig tragen wir durch die energetische Sanierung unserer Gebäude dazu bei, den CO₂-Fußabdruck der Branche zu reduzieren. Darüber hinaus ist unser Erfolg mehr als in jedem anderen Sektor direkt von den Standorten abhängig, an denen wir investieren. Daher haben wir ein Interesse an einer starken Entwicklung der lokalen Kommunen.



HIGHLIGHTS 2017

immobilienmanager Award 2017

in der Kategorie Nachhaltigkeit für das Projekt „Mieterstrompool“ – ein faires Angebot für unsere Mieter und Mitarbeiter zur Beschaffung von Ökostrom

RE100 – auf dem Weg in eine CO₂-neutrale Zukunft

Im Jahr 2016 haben wir 78 % der beschafften Energie klimaneutral bezogen. Dadurch konnten wir unsere gesamten Scope 1–3-Emissionen gegenüber 2015 um weitere 24 % reduzieren. Die dadurch eingesparten 8.407 Tonnen CO₂ entsprechen der jährlichen Emission von 366 Haushalten.

CDP – wieder- holt Leadership level

für unser ehrgeiziges und konsequentes Bestreben, unseren operativen CO₂-Fußabdruck zu reduzieren

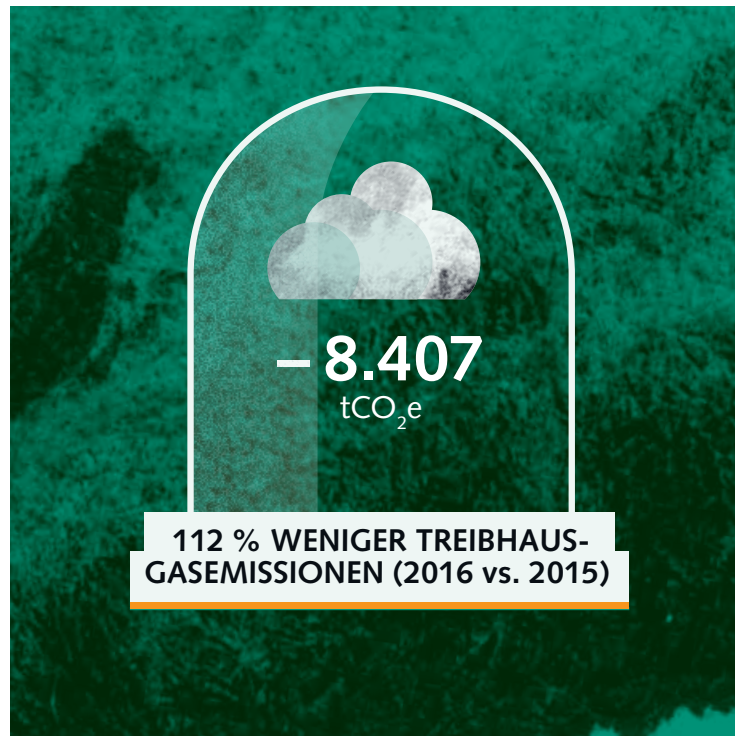
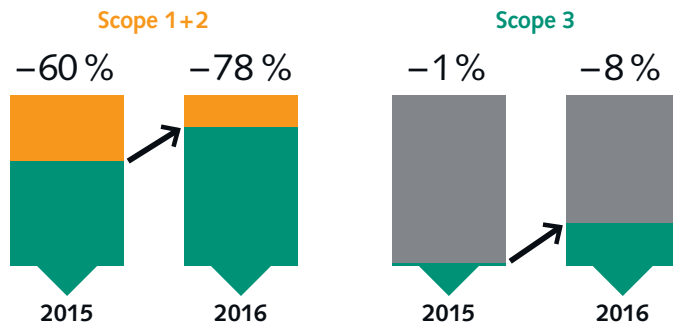
EPRA sBPR Gold Award

für erstklassige
CSR-Berichterstattung

REDUZIERUNG DER CO₂-EMISSIONEN ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Unsere Bestrebungen, den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren, erstreckt sich nicht nur auf die von uns kontrollierten Verbräuche. Projekte wie der Mieterstrompool erlauben es, unseren Mietern und Mitarbeitern günstigen Ökostrom anzubieten und dadurch ihre CO₂-Emissionen in unseren Gebäuden zu minimieren. Das Projekt ist so erfolgreich, dass viele unserer Mitstreiter es auch bei ihren Mietern anbieten.

VERBESSERUNG THG-EMISSIONEN



TECHNOLOGIE ZU UNSEREM VORTEIL NUTZEN

Arbeitsplätze, wie wir sie kennen, unterliegen derzeit einer starken Wandlung. Bei alstria finden einige der neue Möglichkeiten jetzt schon Anwendung:

- › Schaffung von Co-working-Flächen, die ihren Nutzern eine Reihe von Dienstleistungen anbieten, die nachhaltig betrieben werden und gut mit der Umgebung der Stadt verbunden sind
- › Integration ganzheitlicher Ideen von Smart-Building-Lösungen, die miteinander interagieren und die Arbeitsplatz Erfahrung verbessern
- › Datenanalyse der Verbrauchs- und Nutzungsdaten zur besseren Bereitstellung von Energie und Dienstleistungen

WIR HEISSEN DIE ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG (SDGs) WILLKOMMEN!

Die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (SDGs) sind das Kernstück der Agenda der nachhaltigen Entwicklung 2030 - ein globaler Aktionsplan, der Regierungen, Unternehmen und die Zivilgesellschaft mobilisieren soll, um soziale und wirtschaftliche Herausforderungen anzugehen.

Bei alstria begrüßen wir die SDGs sehr, die in unserer Gesamtstrategie aufgehen. Auf diese Weise übernehmen wir eine gemeinsame Verantwortung für positive Veränderungen und inspirieren den Immobiliensektor zu ähnlichem Handeln.

Folgende SDGs sind derzeit relevant für unsere strategische Ausrichtung.



› Weitere Informationen finden Sie auf den Seiten 10–11 des Nachhaltigkeitsberichts 2016.



AM BORSIGTURM 13–17, BERLIN

Das Gebäude liegt im Berliner Stadtteil Tegel und wurde von alstria im Jahr 2017 als Teil eines Portfolios akquiriert. Der Business-Park ist an mehrere Mieter vermietet und ist insbesondere von jungen Start-up-Unternehmen gefragt.

Baujahr	2000
Mietfläche	14.400 m ²
Durchschn. Miete	EUR 9,30 je m ²
Wert	EUR 1.700 je m ²
Bewertungsrendite	6,3 %

WEITERE
INFORMATIONEN
FÜR
AKTIONÄRE



BERECHNUNG DER PORTFOLIO-RENDITE UND EPRA-KENNZAHLEN

Tabelle 1: alstria-Berechnung

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Portfoliowert		
Investment Properties (bilanziell)	3.331.858	2.999.099
Wert eigengenutzter Immobilien	22.742	8.542
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	60.200	14.700
Gesamter Portfoliowert (A)	3.414.800	3.022.341
Mieten		
Vertragsmieten (B)	202.002	188.426
Grundstücksbetriebskosten (5 %)	-10.100	-9.421
Netto-Vertragsmieten (C)	191.902	179.005
Rendite (in %) (B / A)	5,9	6,2
Netto-Rendite (in %) (C / A)	5,6	5,9

Tabelle 2: EPRA-Berechnung



in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Portfoliowert		
Investment Properties (bilanziell)	3.331.858	2.999.099
Wert der JV-Immobilie (Anteil: 49 %)	0	59.437
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände	60.200	14.700
Entwicklungsprojekte	-263.860	-110.680
Fertiggestellter Immobilienbestand	3.128.198	2.962.556
Geschätzte Kaufnebenkosten	203.333	192.566
Fertiggestellter Immobilienbestand (brutto) (A)	3.331.531	3.155.122
Mieten		
Vertragsmieten	202.002	191.050
Vertragsmieten der Entwicklungsprojekte	-15.636	-2.753
Vertragsmieten (exkl. Entwicklungsprojekte)	186.366	188.297
Mietfreie Zeiten	-13.323	-10.780
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	173.043	177.517
Grundstücksbetriebskosten	-18.637	-18.830
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen (B)	154.407	158.687
Mietfreie Zeiten	13.323	10.780
Annualisierte „topped-up“- Nettomieteinnahmen (C)	167.730	169.467
EPRA-Nettorendite (in %) (B / A)	4,6	5,0
EPRA-„topped-up“ Nettorendite (in %) (C / A)	5,0	5,4

Tabelle 3: Colliers-Berechnung

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Portfoliowert		
Investment Properties (bilanziell)	1.944.758	1.683.862
Akquirierte Immobilie ¹⁾	0	0
Wert eigengenutzter Immobilien	20.132	7.368
Gesamter Portfoliowert	1.964.890	1.691.230
Wert des JV (100 %)	0	121.300
Nettowert des Portfolios	1.964.890	1.812.530
Akquisitionskosten	129.958	118.272
Investitionen	140.647	71.369
Bruttowert des Portfolios (A)	2.235.495	2.002.171
Mieten		
Anfangsmieten	102.044	98.397
Grundstücksbetriebskosten	-6.389	-5.650
Netto-Anfangsmieten (B)	95.655	92.747
Mietreversion	25.199	18.297
Geschätzte Nettomieten (C)	120.854	111.044
Colliers Netto-Anfangsrendite (in %) (B / A)	4,28	4,63
Colliers Revisions-Rendite (in %) (C / A)	5,41	5,56
Colliers Äquivalent-Rendite (in %)	5,20	5,36

Tabelle 4: Savills-Berechnung

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016 ¹⁾
Portfoliowert		
Investment Properties (bilanziell)	1.381.600	1.315.237
Wert eigengenutzter Immobilien	2.610	1.173
Gesamter Portfoliowert	1.384.210	1.316.410
Akquisitionskosten	104.172	98.034
Investitionen	24.947	23.200
Bruttowert des Portfolios (A)	1.513.329	1.437.644
Mieten		
Anfangsmiete	89.605	89.090
Grundstücksbetriebskosten	-4.628	-4.562
Marktmiete (B)	84.977	84.528
Mietreversion	2.952	2.146
Potenzialmiete (C)	87.929	86.674
Nettoanfangsrendite (Ist-Miete) (in %) (B / A)	5,62	5,88
Nettoanfangsrendite (Potenzialmiete) (in %) (C / A)	5,81	6,03
Savills Äquivalent-Rendite (in %)	5,49	n/a

¹⁾ Bewertung 2016 wurde von CBRE durchgeführt.



Tabelle 5: EPRA-NAV je Aktie

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
NAV (IFRS-Eigenkapital)	1.954.660	1.728.438
Aktienanzahl „A“ (ausstehende Aktien)	153.962	153.231
NAV je Aktie (in EUR)	12,70	11,28
Effekt der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	101.029	94.677
„Neue“ Aktien „B“	7.987	8.408
Aktien A + B	161.949	161.640
Verwässerter NAV, nach Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	2.055.689	1.823.115
Verwässerter NAV je Aktie (EUR)	12,69	11,28
Bewertungsanpassung der zu Finanzzwecken gehaltenen Immobilien (gem. Kostenmodell nach IAS 16)	1.693	2.575
Marktwert von Finanzinstrumenten	940	2.052
EPRA-NAV	2.058.322	1.827.742
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	12,71	11,31
Marktwert von Finanzinstrumenten	-940	-2.052
Marktwertanpassungen von Verbindlichkeiten	-40.661	-76.563
Marktwertanpassungen von Joint-Ventures	0	-1.025
EPRA-NNNAV	2.016.721	1.748.101
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	12,45	10,81



Tabelle 6: EPRA-Ergebnis & Ergebnis je Aktie

in TEUR	2017	2016
Earnings per IFRS income statement	296.987	182.376
(a) Wertveränderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entwicklungsprojekte und anderen Anlagen	-181.492	-72.806
(b) Gewinne / Verluste aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entwicklungsprojekten und anderen Anlagen	-19.693	-25.464
(c) Steuern aus dem Verkauf von Immobilien	139	2.000
(d) Wertveränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten	22.647	8.101
(e) Kosten des Aktientauschs	931	664
(f) Latente Steuern der EPRA-Anpassungen	0	-132
(g) Anpassungen wie oben (a) bis (c) in Bezug auf Joint Ventures	-30.121	-3.852
(h) Minderheitenanteile der Anpassung	9.912	-3.769
EPRA-Ergebnis	99.309	87.119
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,65	0,57



Tabelle 7: EPRA-Leerstandsrate

in TEUR	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Geschätzte Miete	199.741	195.876
Geschätzte Miete des Leerstands	18.684	18.026
Leerstandsrate (in %)	9,4	9,2



Tabelle 8: EPRA-Kostenquote

in TEUR	2017	2016
Administrative / operative Aufwendungen nach IFRS	-43.493	-44.592
Betriebsaufwand	236	-204
Objektverwaltung	5.943	3.623
Sonstige Erträge / Kosten zur Deckung von Verwaltungskosten	0	0
Anteilige Joint-Venture-Aufwendungen	-499	-461
Abziehen:		
Abschreibungen auf als Sachanlagen gehaltene Immobilien	105	134
Erbauzinsen	0	0
EPRA-Kosten (inkl. Leerstandskosten) (A)	-37.708	-41.500
Leerstandskosten	6.201	7.950
EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten) (B)	-31.507	-33.550
Mieterlöse abzüglich Erbbauzinsen	193.680	202.663
Abzüglich: Gebühren und Umlagen, die im Umsatz enthalten sind	-5.943	-3.623
Zuzüglich: Anteil an Joint Ventures	1.023	2.478
Mieteinnahmen (C)	188.761	201.518
EPRA-Kostenquote (in %) (inkl. Leerstandskosten) (A / C)	20,0	20,6
EPRA-Kostenquote (in %) (exkl. Leerstandskosten) (B / C)	16,7	16,6
<i>davon:</i>		
Verwaltungskosten (in %)	8,5	8,9
Grundstücksbetriebskosten (in %)	8,2	7,7

KAUFEN, MANAGEN, VERKAUFEN – ERZIELTE RENDITEN 2006–2017 11 JAHRE ERFOLGSGESCHICHTE

UIRR 8,0 %

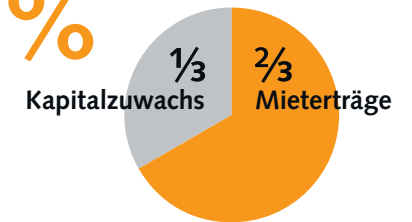


Tabelle 9: Interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) 2006–2017

Adresse	Stadt	Region	Kaufdatum	Verkaufsdatum	Vermietbare Fläche (in m ²)	Brutto-kaufpreis ¹⁾ (in TEUR)	Erzielte Miete ²⁾ (in TEUR)	Investitionen (in TEUR)	Verkaufserlös (in TEUR)	Gesamter Überschuss (in TEUR)	Interne Rendite (in %)
Eschersheimer Landstr. 55	Frankfurt	Rhein-Main	01.11.2015	01.04.2018	8.700	27.300	3.018	606	44.000	19.112	20,1
Frankfurter Str. 71–75	Eschborn	Rhein-Main	01.11.2015	30.06.2018	6.700	15.700	2.500	206	16.200	2.794	5,9
Doktorweg 2–4	Detmold	Rhein-Ruhr	01.04.2008	31.12.2017	9.800	8.569	4.889	699	11.300	6.921	7,5
Carl Benz Str. 15	Ludwigsburg	Stuttgart	01.11.2015	30.08.2017	32.500	19.300	2.764	294	19.600	2.770	6,3
Vichystr. 7–9	Bruchsal	Stuttgart	01.11.2015	30.08.2017	20.200	12.600	1.668	347	13.400	2.121	8,4
Grosse Bleichen 1 (JV, 49 %)	Hamburg	Hamburg	01.01.2010	31.08.2017	18.300	31.164	11.912	5.774	83.300	58.274	17,3
Zellescher Weg 18–25 a	Dresden	Sonstige	01.04.2006	31.01.2017	6.539	8.576	7.977	183	10.500	9.718	11,1
Feldstr. 16	Weiterstadt	Rhein-Main	01.11.2015	31.12.2016	14.200	6.700	385	33	7.350	1.002	15,1
Gutenbergstr. 1	Ismaning	München	01.11.2015	31.12.2016	12.200	12.800	917	465	14.100	1.752	13,9
Oskar-Messter-Str. 22 a–24 a	Ismaning	München	01.11.2015	31.12.2016	12.400	16.700	1.445	8	18.400	3.137	19,0
Nägelsbachstr. 26	Erlangen	Sonstige	01.11.2015	31.12.2016	11.600	18.500	1.526	949	11.200	-6.722	-36,8
Lina-Ammon-Str. 19	Nürnberg	Sonstige	01.11.2015	31.12.2016	11.200	15.100	1.191	0	15.100	1.191	8,0
Richard-Wagner-Platz 1	Nürnberg	Sonstige	01.11.2015	31.12.2016	6.800	14.400	1.106	221	17.000	3.485	24,5
Bahnhofstr. 1–5	Heilbronn	Stuttgart	01.11.2015	30.11.2016	14.700	28.400	2.224	654	33.650	6.820	24,3
An den Treptowers 3	Berlin	Berlin	01.11.2015	30.09.2016	85.400	209.300	12.188	965	228.431	30.354	14,7
Ludwig-Erhard-Str. 49	Leipzig	Sonstige	01.04.2006	30.09.2016	6.290	10.307	7.746	267	9.450	6.622	6,9
Taunusstr. 34–36	München	München	01.11.2015	31.08.2016	11.200	26.400	1.404	28	26.830	1.806	6,9
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	Hamburg	01.01.2007	30.06.2016	3.156	5.671	3.026	226	5.920	3.049	6,4
Max-Eyth-Str. 2	Dortmund	Rhein-Ruhr	01.10.2007	31.12.2016	7.042	7.791	434	73	4.200	-2.805	-6,1
Landshuter Allee 174	München	München	05.06.2007	30.06.2016	7.151	11.342	3.071	1.849	14.000	3.881	4,3
Hofmannstr. 51	München	München	01.04.2007	30.06.2016	22.151	41.764	21.009	782	44.987	23.450	6,2
Dieselstr. 18	Ditzingen	Stuttgart	01.04.2007	25.06.2016	9.639	3.100	0	8.986	13.395	1.309	34,1
Emil-von-Behring-Str. 2	Frankfurt	Rhine-Main	01.04.2007	31.12.2015	9.308	15.370	9.254	3.696	12.800	2.988	2,9
Arnulfstr. 150	München	München	01.04.2006	31.12.2015	5.871	16.258	8.074	138	16.500	8.177	6,6
Halberstädter Str. 17	Magdeburg	Sonstige	01.04.2006	30.11.2015	7.527	10.417	5.089	304	6.200	568	0,8
Siemensstr. 31–33	Ditzingen	Stuttgart	01.04.2007	01.11.2015	15.051	28.620	12.097	900	22.300	4.878	2,5
Englische Planke 2	Hamburg	Hamburg	01.04.2011	31.12.2014	4.623	12.065	2.804	431	15.530	5.838	15,2
Hamburger Str. 43–49	Hamburg	Hamburg	28.12.2006	30.11.2014	21.777	36.010	18.227	401	41.662	23.478	9,1
Spitzweidenweg 107	Jena	Sonstige	03.03.2008	31.10.2014	2.880	1.993	1.064	106	1.415	380	3,7
Ernstthalenstr. 17	Stuttgart	Stuttgart	03.03.2008	31.05.2014	2.472	2.714	1.663	662	3.300	1.587	10,0
Max-Brauer-Allee 41–43	Hamburg	Hamburg	01.06.2008	31.03.2014	3.226	4.569	1.665	852	6.150	2.395	7,2
Joliot-Curie-Platz 29–30	Halle	Sonstige	02.05.2008	31.12.2013	1.080	1.325	475	19	610	-259	-5,3
Bornbarch 2–12	Norderstedt	Hamburg	01.05.2012	31.12.2013	12.351	6.466	1.357	660	10.320	4.552	68,8

¹⁾Inkl. 6 % Transaktionskosten.

²⁾Inkl. 5 % Grundstücksbetriebskosten.

Tabelle 9: Interne Rendite (vor Fremdkapitaleinsatz) 2006–2017

Adresse	Stadt	Region	Kaufdatum	Verkaufsdatum	Vermietbare Fläche (in m ²)	Brutto-kaufpreis ¹⁾ (in TEUR)	Erzielte Miete ²⁾ (in TEUR)	Investitionen (in TEUR)	Verkaufserlös (in TEUR)	Gesamter Überschuss (in TEUR)	Interne Rendite (in %)
Johannesstr. 164–165	Erfurt	Sonstige	01.04.2006	31.10.2013	5.846	8.127	3.791	187	5.850	1.328	2,7
Am Roten Berg 5	Erfurt	Sonstige	03.03.2008	31.07.2013	5.284	2.756	791	35	1.060	-940	-9,7
Schweinfurter Str. 4	Würzburg	Sonstige	01.01.2007	30.06.2013	5.076	7.950	2.875	161	4.530	-706	-1,9
Helene-Lange-Str. 6–7	Potsdam	Sonstige	01.04.2006	30.06.2013	3.292	6.866	2.705	232	5.700	1.307	3,0
Kanalstr. 44	Hamburg	Hamburg	03.03.2008	31.05.2013	8.094	10.854	4.624	488	15.000	8.281	14,3
Lothar-Streit-Str. 10b	Zwickau	Sonstige	01.04.2006	23.05.2013	1.034	1.583	599	30	350	-665	-11,6
Benrather Schlossallee 29–33	Düsseldorf	Rhein-Ruhr	01.04.2008	01.02.2013	4.941	8.684	2.614	510	7.620	1.040	2,7
Zwinglistr. 11–13	Dresden	Sonstige	03.03.2008	31.12.2012	2.924	1.982	725	31	2.640	1.352	15,4
Schopenstehl 24	Hamburg	Hamburg	01.08.2009	30.06.2012	2.122	3.509	498	999	5.040	1.031	8,0
Am Gräslein 12	Nürnberg	Sonstige	01.04.2006	31.03.2012	2.708	3.769	1.344	71	3.400	904	4,3
Poststraße 11	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.03.2012	7.356	36.302	5.211	30.100	120.839	59.648	17,0
Bertha-von-Suttner-Platz 17	Bonn	Rhein-Ruhr	01.04.2006	30.09.2011	1.388	1.624	990	50	2.100	1.416	16,7
Kümmellstr. 5–7	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	09.11.2010	15.666	26.325	6.094	305	25.279	4.744	4,6
Lenhartzstr. 28	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	09.11.2010	1.131	1.788	466	23	4.221	2.875	28,8
Schloßstr. 60	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	22.09.2010	11.945	15.141	4.009	200	17.001	5.669	9,1
Steckelhörn 12	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	22.09.2010	14.720	36.616	7.797	390	35.200	5.992	4,2
Gänsemarkt 36	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	31.03.2010	20.900	66.341	12.889	644	68.700	14.603	5,5
Gorch-Fock-Wall 15, 17	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	31.03.2010	7.700	16.013	3.368	168	15.500	2.686	4,3
Eserwallstr. 1–3	Augsburg	Sonstige	01.04.2006	31.12.2009	5.564	10.583	2.510	126	10.556	2.358	7,7
Rheinstr. 23	Darmstadt	Rhein-Main	01.04.2006	31.12.2009	2.696	5.060	1.132	57	4.197	212	1,5
Mecumstr. 10	Düsseldorf	Rhein-Ruhr	01.04.2006	31.12.2009	8.638	21.452	4.377	219	18.128	834	1,4
Vahrenwalder Str. 133	Hannover	Sonstige	01.04.2006	31.12.2009	7.142	16.869	3.529	176	18.587	5.071	10,2
Bonner Str. 351–351 a	Köln	Rhein-Ruhr	01.04.2006	31.12.2009	10.907	23.192	5.259	263	21.736	3.541	5,4
Steubenstr. 72–74	Mannheim	Rhein-Main	01.04.2006	31.12.2009	4.070	7.898	1.896	95	7.844	1.748	7,6
Regensburger Str. 223–231	Nürnberg	Sonstige	01.04.2006	31.12.2009	8.938	15.489	3.582	179	14.877	2.791	6,3
Poststr. 51	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	07.10.2009	1.681	7.347	1.283	64	6.500	372	1,8
Eppendorfer Landstr. 59	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.09.2009	3.293	7.423	1.228	61	6.622	365	1,7
Ottenser Marktplatz 10–12	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.09.2009	934	2.687	470	24	2.375	134	1,8
Marburger Str. 10	Berlin	Berlin	01.04.2008	29.09.2009	6.219	13.155	1.350	37	12.950	504	3,9
Gorch-Fock-Wall 11	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.06.2009	8.693	20.405	2.886	144	19.600	1.936	3,3
Nikolaistr. 16	Leipzig	Sonstige	01.01.2007	30.11.2008	1.191	2.438	363	18	2.000	-93	-2,0
Düsternstr. 10	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	31.10.2008	2.156	4.463	583	29	4.950	1.040	11,6
Osterbekstr. 96	Hamburg	Hamburg	01.06.2006	30.09.2008	7.393	10.067	1.126	56	11.000	2.003	9,9
Richard-Strauß-Allee 10–14 a	Wuppertal	Rhein-Ruhr	01.04.2006	13.07.2007	1.258	1.394	139	7	1.545	284	21,3
Schellenbecker Str. 15–21	Wuppertal	Rhein-Ruhr	01.04.2006	13.07.2007	1.854	1.944	177	9	2.155	379	20,5
Gesamt					628.790	1.115.386	246.849	67.971	1.305.176	368.669	8,0

¹⁾ Inkl. 6 % Transaktionskosten.²⁾ Inkl. 5 % Grundstücksbetriebskosten.

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

VALUATION REPORT

alstria office REIT-AG
as at 31 December 2017

The Directors

alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Germany

Prepared by

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

For the attention of Olivier Elamine and Alexander Dexne

Dear Sirs

alstria office REIT-AG (THE 'COMPANY')
A PORTFOLIO OF 72 PROPERTIES (THE 'PORTFOLIO')
VALUATION DATE: 31 DECEMBER 2017

INTRODUCTION

In accordance with the instruction letter dated 5 October 2017, forming Appendix II to this report, we have considered the 72 properties owned by the Company referred to in Appendix III to this report, in order to provide you with our opinion of the Fair Value of the Portfolio, as at 31 December 2017. The purpose of this valuation is for use in the Company's balance sheets, debt covenant calculation and inclusion within the Company's financial year end accounts.

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

We have pleasure in presenting our report.

STATUS OF VALUER AND CONFLICTS OF INTEREST

The properties have been valued by suitably qualified surveyors who fall within the requirements as to competence as set out in PS 2 of the RICS Valuation – Global Standards (incorporating the International Valuation Standards) July 2017 (the 'Red Book') issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors (the 'RICS') and who are valuers registered in accordance with the RICS Valuer Registration Scheme ('VRS').

We confirm that Colliers International complies with the requirements of independence and objectivity under PS 2 and that we have no conflict of interest in acting on the Company's behalf in this matter. We confirm that we have undertaken the valuations acting as independent valuers, qualified for the purpose of this instruction.

COMPLIANCE WITH RICS VALUATION STANDARDS

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

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

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

IFRS 13 states:

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

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

Actual Market Transaction (example)

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

Valuation Approach Using Net Initial Yield

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

Our General Assumptions and Definitions form *Appendix I* to this report and include the definitions for Fair Value, Market Value and Market Rent.

SOURCES OF INFORMATION

We have relied upon the information provided to us, which is identified, together with the source, in the relevant sections of this report.

Unless stated otherwise, we have assumed that the information provided is accurate and that we have been supplied with all the information that has a material effect upon the value of the individual properties.

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

INSPECTIONS

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

The following properties were inspected in September 2017:

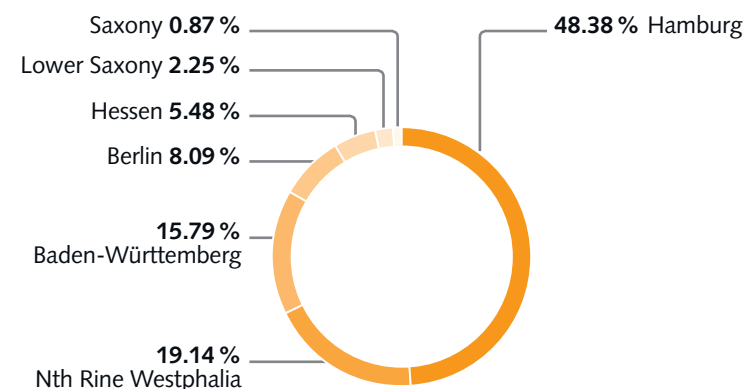
Asset Number	Asset	City
2021	Drehbahn 36	Hamburg
2037	Hammer Steindamm 129	Hamburg
2038	Herthastraße 20	Hamburg
2039	Johanniswall 4	Hamburg
2040	Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87	Hamburg
2041	Kattunbleiche 19	Hamburg
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89–91	Hamburg
2046	Öjendorfer Weg 9–11	Hamburg
2050	Rahlstedter Straße 151–157	Hamburg
2098	Schaartor 1	Hamburg
2099	Süderstraße 24	Hamburg
2182	Essener Bogen 6 a–d	Hamburg
2183	Essener Straße 97	Hamburg
2184	Heidenkampsweg 44–46	Hamburg
2185	Heidenkampsweg 99–101	Hamburg
2080	Goldsteinstraße 114	Frankfurt am Main
2100	Mainzer Landstraße 33 a	Frankfurt am Main
2101	Insterburger Straße 16	Frankfurt am Main
2082	Horbeller Straße 11	Köln
2091	Gereonsdriesch 13	Köln
2096	Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe
2172	Tempelhofer Damm 146	Berlin
2174	Am Borsigturm 13–19, 27–29, 31–33	Berlin
2175	Am Borsigturm 44–46, 52–54	Berlin
2176	Rankestraße 17	Berlin
2102	Emanuel-Leutze-Straße 11	Düsseldorf
2103	Hans-Böckler-Straße 36	Düsseldorf
2104	Kaistraße 16, 16a, 18	Düsseldorf
2119	Hansaallee 247	Düsseldorf

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

THE PORTFOLIO AND ITS LOCATION

The Portfolio comprises 72 investment properties, predominately offices, located throughout Germany. The regional location profile of the Portfolio by Fair Value across Germany by State is illustrated below. It can be seen that the three largest concentrations of investment property are held in the City of Hamburg (48.38%), North Rhine Westphalia (19.14%) and Baden-Württemberg (15.79%). Properties are in the most part located in or close to the business districts of the following cities: Berlin, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Laatzen, Mannheim, Neu-Isenburg, Neuss, Stuttgart, Wiesbaden and Wuppertal.

ALSTRIA OFFICE REIT AG: FAIR VALUE BY FEDERAL STATE



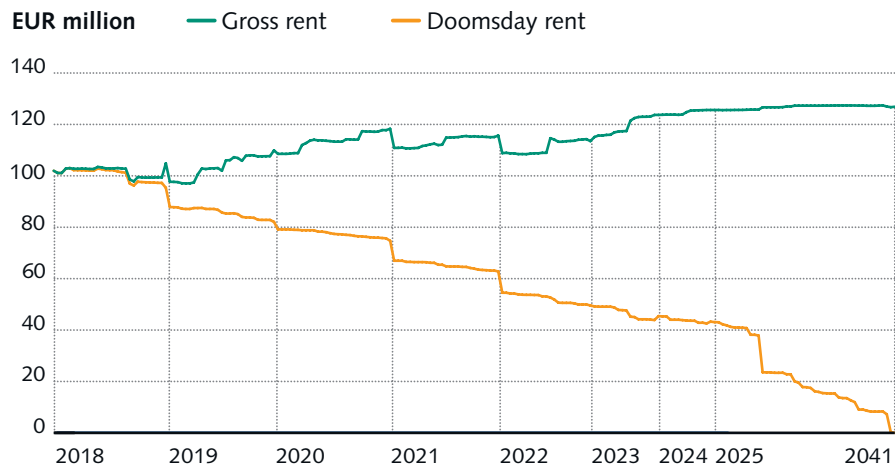
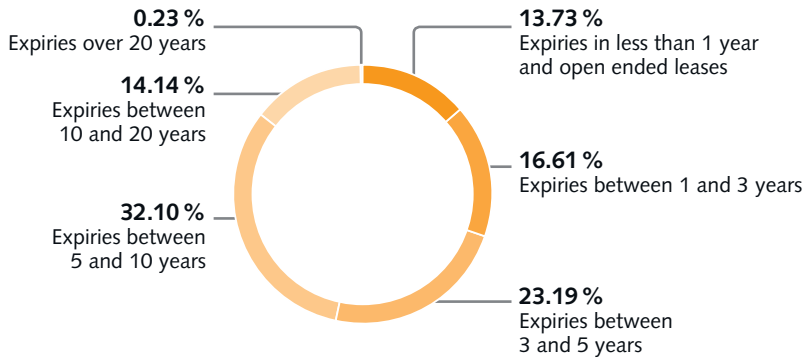
The following two assets have been sold during 2017:

Asset Number	Asset	City
2062	Grosse Bleichen 23–27	Hamburg
2092	Doktorweg 2–4 / Bismarckstraße 3	Detmold

ALSTRIA OFFICE REIT-AG DECEMBER 2017: GROSS RENT BY LEASE EXPIRY

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

Portfolio Lease Expiry Profile	Gross Rent (€)	Percentage %
Expiries in less than 1 year and open ended leases	14,014,632	13.73
Expiries between 1 and 3 years	16,953,700	16.61
Expiries between 3 and 5 years	23,664,503	23.19
Expiries between 5 and 10 years	32,744,443	32.10
Expiries between 10 and 20 years	14,430,863	14.14
Expiries over 20 years	235,932	0.23



To illustrate the strength of the income over the life span of the Portfolio the graph shows tenancies in the current income stream pattern until June 2036 with the red line depicting how this would decline if no leases were renewed. The positive aspect of this analysis is that the decline is broadly even with no occurrence of sudden falls albeit that towards the end of 2018, 2020, 2021 and 2026 the decline of gross income is greater than the average.

FLOOR AREAS

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

TENURE

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

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

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

LETTINGS

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

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

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

RENT ROLL

We have been provided with rent rolls effective as at 31 December 2017 which we have relied upon in arriving at our opinions of Fair Value. We have assumed all information provided to be accurate, up-to-date and complete.

The Company currently occupies offices in two properties:

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

In January 2018 the Company will open a new office at:

- › 2176: Rankestraße 17 / Schaperstraße 12–13, Berlin

In March 2018 the Company is relocating from Bäckerbreitergang 75, Hamburg, to:

- › 2053: Steinstraße 5–7, Hamburg

For 2118 and 2176 we have agreed to make the Special Assumption that the Company occupy the accommodation on a typical commercial Fach und Dach lease for a term of 5 year commencing on the valuation date, and are paying a Market Rent. This Special Assumption is made on the basis that the Company undertakes to enter such a lease should either of these properties be sold.

In the case of 2073, the Company's current head office, we have also agreed the Special Assumption that the Company, is expected to have vacated by 31 March 2018 and will continue to pay rent until 30 June 2018, following which two prelet tenants will take occupation of the Company's former accommodation from 1 July 2018.

Fit out works of the Company's new office at 2053 are nearing completion. The Company will commence occupation of the new offices from 1 March 2017 as their HQ from which date we have adopted the same Special Assumption for Company occupied offices within the Portfolio.

CONDITION

We have not carried out building surveys of the properties and neither have we tested the drainage or service installations in the buildings as this was outside the scope of our instructions. If there is significant capital expenditure required on a property this sum will have been identified from either the technical due diligence reports referred to below or notified to us by the Company, and deducted from the value reported. At an aggregate level we have made a total CAPEX deduction for identified works in the sum of €141,228,225 in our valuation. This sum is allocated for the period 2018 to 2020 and includes €21,448,934 and €28,359,423 for major redevelopment works at Epplestraße 225, Stuttgart and Carl-Reiß-Platz 1–5, Mannheim respectively.

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
Technical Due Diligence Report	23 November 2014

ENVIRONMENTAL MATTERS

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

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

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

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

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

MARKET APPROACH

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

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

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

In respect of indefinite leases where you have advised that tenants are 'holding over', we have assumed a further year of income followed by a suitable void period.

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

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

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

FREE AND HANSEATIC CITY OF HAMBURG INDEXED RENT

We are informed by the Company that 15 Free and Hanseatic City of Hamburg lease contracts from 2006 contain a provision whereby the indexation of rent can be tested biannually to determine whether CPI has risen by at least 5 points (index 2000 = 100) compared to the previous indexation year.

We have been advised by the Company that the indexation threshold will be met in 2018. Consequently, the current rent for FHH within these properties will increase by 4.86 % with effect from 1 April 2018.

To reflect the added value attributable to the indexation, we have agreed with the Company to adopt the assumption that the majority of vendors would top up the day one income of the relevant property for a period of 3 months so as to make the yield profile more reflective of the forecasted cashflow. Therefore, our valuation model allows for a day one CAPEX cost equal to the difference between the actual passing rent and the indexed rent, which in aggregate total amounts to €255,568.

The 15 Properties are as follows:

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

NON-RECOVERABLE EXPENSES

In the absence of actual costings, when arriving at our opinion of value, we have made a total deduction of 5 % from the Market Rent to allow for non-recoverable costs. The Company has confirmed that this amount is consistent with the sums that they are incurring in the management of these properties. Such costs relate to items which cannot be recovered from the tenant and generally include the expense of maintaining and repairing all structural components of the property and associated access roads, as well as being financially responsible for maintenance and repair items and management expenses etc. However, it does not include tenant improvement measures that have been taken into consideration. Moreover, for the purposes of this valuation we have been provided with updated planned CAPEX details by the Company which we have deducted from our valuation on the basis of a day one deduction, with the exception of 2063 Epplestraße, Stuttgart, where an element of CAPEX was delayed until 1 January 2019.

PURCHASER'S COSTS

This comprises the relevant federal state Real Estate Transfer Tax ranging between 3.5 % and 6.5 %, together with a total of 1.5 % agent's fee and legal fee. In practice for the larger properties, brokers would be prepared to accept a lower fee than that adopted by us in our valuation models. Nevertheless, given the practical difficulties of determining the appropriate fee on a property by property basis, we consider that this is a prudent to assume the total costs when 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 % on sale.

MARKET RENT

In preparing our valuations we have made an analysis of the Market Rent of the properties and compared it to the passing rent. Any difference between the Market Rent and the passing rent has been taken into consideration in our valuations. The total aggregate Market Rent is €95,655,442 per annum.

FAIR VALUE

We are of the opinion that the aggregate Fair Value, as at 31 December 2017, of these 72 investment Properties is **€1,964,890,000 (One billion nine hundred and sixty-four million eight hundred and ninety thousand Euros)**. The aggregate net yields are as follows:

Yield	%
Initial	4.28
Equivalent	5.20
Reversion (Dec. 2026)	5.41

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

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

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

DISCLOSURES

In accordance with the requirements of PS 2 we confirm the following:

- i. Colliers International has valued this Portfolio since 2006. Adrian Camp has become the principal signatory in 2017 and a new secondary signatory has been introduced through rotation.
- ii. The total fees earned in the latest financial year from the Company amounted to substantially less than 5 % of our Company turnover.
- iii. We are not aware of any non-valuation fee earning work being undertaken by Colliers International Valuation UK LLP for the Company.

LIABILITY AND PUBLICATION

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

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

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

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

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

Yours faithfully

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

Mark White BSc (Hons) MRICS
Director
RICS Registered Valuer
Colliers International Valuation UK LLP

VALUATION CERTIFICATE*

“Project Sub-portfolio of alstria office REIT-AG”

sub portfolio of alstria office REIT-AG

Valuation date: 31 December 2017

Instruction Party

alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Germany

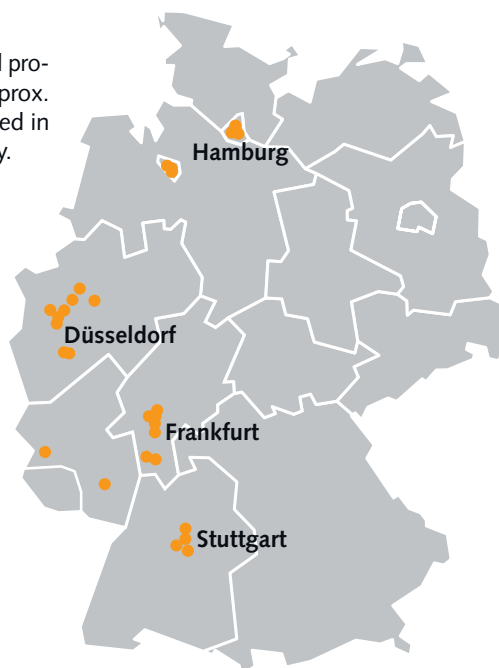
Prepared by

Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG
Taunusanlage 19
60325 Frankfurt am Main
Germany

A. EXECUTIVE SUMMARY

PORTFOLIO OVERVIEW

Subject to this report are 42 commercial properties with a total lettable area of approx. 688,647 m². The properties are located in the north, west and south of Germany.



*This is an excerpt from the valuation report of the valuer Savills Advisory Services GmbH & Co. KG („Savills“). Please note that the valuation report was prepared based on the basis of contractual agreements between alstria office REIT-AG and Savills and is subject to these. Any liability of Savills, irrespective of the legal grounds, for the content of the valuation report or parts thereof (in particular the values) to third parties (including without limitation to the addressees or readers of this annual report) shall be excluded. For reasons of practicality and confidentiality only excerpts from Savills' valuation report are attached to this company report. Please note that such excerpts of the company report do not provide a suitable basis for any commercial or business decisions, in particular a final assessment of the values stated therein possible only on the basis of the full valuation report including its Annexes.

PORTFOLIO COMPOSITION AND TENURE

The portfolio contains commercial properties in Germany. All properties are held on the German equivalent of freehold title.

Portfolio overview

Federal State	Lettable area sqm	Gross Current Rent ¹⁾ EUR p. a.	Gross Market Rent EUR p. a.	Market Value as at 31/12/2017 EUR p. a.
Baden-Württemberg	84,448	10,894,124	10,958,632	160,200,000
Bremen	8,867	661,242	688,928	7,500,000
Hamburg	16,908	2,174,431	2,377,390	41,770,000
Hesse	211,293	36,478,469	31,732,810	526,400,000
North-Rhine Westphalia	341,172	36,769,735	43,984,237	609,540,000
Rhineland Palatinate	25,959	2,627,195	2,814,806	38,800,000
Total	688,647	89,605,196	92,556,803	1,384,210,000

¹⁾ As at date of valuation; not including future lease contracts.

OPINION OF NET ESTIMATED RENTAL VALUE (ERV)

The estimated rental value as at 31 December 2017 amounts to:

EUR 92,556,803 p. a.
exclusive of VAT

(Ninety Two Million Five Hundred Fifty Six Thousand Eight Hundred Three EUR)

OPINION OF MARKET VALUE

We are of the opinion that the Market Value of the freehold interests in the subject properties as at 31 December 2017 is:

1,384,210,000 EUR

(One Billion Three Hundred and Eighty four Million Two Hundred and Ten Thousand EUR)

B. INSTRUCTIONS AND SOURCES OF INFORMATION

We are of the opinion that the Market Value of the freehold interests in the subject properties as at 31 December 2017 is:

I. SCOPE OF INSTRUCTION

Report Date

29 January 2018

Instruction

In accordance with the Instruction Letter dated 01 August 2017 and signed on 04 August 2017, we undertake a valuation of all 42 commercial properties of the respective portfolio.

This valuation statement is addressed to and may be relied upon by:

alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Germany

Hereinafter referred to as „Instructing Party“

Conflict of Interest

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

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

Currency

The relevant currency for this valuation is EUR.

Portfolio Assumption

Each property will be valued individually, and no discount or addition is made in the aggregate value to reflect the fact that it may form part of a portfolio.

Tenure

All properties are held on the German equivalent of freehold title.

Purpose of Valuation

The Instructing Party requires this valuation for accounting purposes.

Disclosure of Excerpts of Savills' Reports in the Annual Reports

Savills agrees to the disclosure of an excerpt of Savills' reports (which include the Valuation Certificate and Annex 1 thereto but exclude any other Annexes or information) in the annual reports of the Instructing Party ("Company Report") with the proviso, and under the condition, that Savills is liable to the Instructing Party only, and no third party (in particular no recipients of the Company Reports) may raise any claims against Savills in connection with Savills' report or the disclosure of parts thereof in the Company Report. The Instructing Party shall procure that the Company Reports contain (i) a statement that the disclosure in the Company Reports is made on a non-reliance basis, and no third party (other than the Instructing Party) will be entitled to raise claims against Savills, and (ii) the information that the knowledge of the excerpts of Savills' report disclosed in the Company Reports do not constitute a sufficient basis for business decisions of the recipients of the Company Reports.

Reliance

Our valuation is for the use of the party to whom it is addressed only and for the specific purpose referred to above. No responsibility is accepted to any other party than the instructing party.

Liability

The liability of Savills is limited to a maximum amount of EUR 3 million under Sec. 6 of the General Terms. Savills is prepared to increase this maximum amount for this instruction up to EUR 50 m (fifty million EUR). This increased maximum amount is valid for this instruction only and does not apply for any other present or future instructions, agreements or legal relationships between the Instructing Party and Savills. Where there is more than one Addressee to this Report, the aforementioned maximum amount of our liability is a total limit to be allocated between the Addressees, such allocation being entirely a matter for the Addressees. Savills does not accept any duty, liability or responsibility to any party other than the Instructing Party with respect to the report unless and to the extent otherwise agreed with such party in writing.

Nature and Source of Information relied on

The valuation has been substantially and mainly based upon the information supplied to us by the Instructing Party and / or entitled advisors. For details please refer to the chapter "Sources of Information and Inspection".

Basis of Valuation

Our valuation has been carried out in accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 (the "Red Book") published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), London, which was effective from 1 July 2017. We have been instructed to value the properties on the basis of Market Value in accordance with Valuation Practice Statements VPS 4.4 of the RICS Valuation – Professional Standards (the "Red Book") which is defined as follows:

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

Furthermore, we confirm that the determined Market Value corresponds with the German "Verkehrswert" (§194 BauGB) and is also conform to the International Valuation Standards (IVS).

Date of Valuation

31 December 2017

Savills' Team

The responsible project manager for this valuation were Klaus Trautner CIS HypZert (F) MRICS and Johannes Schneider MRICS who are well experienced in the valuation of office properties.

Besides the project manager the following Savills team was involved in the valuation of the subject properties:

- › Henning Bax CIS HypZert (F), Associate
- › Christian Quandt, Associate
- › Erik Matthes MRICS, Senior Consultant
- › Angela Lohmann, Senior Consultant

Verification, Liability

This report contains many assumptions, some of a general and some of a specific nature. Our valuations are based upon certain information supplied to us by others. Some information we consider material may not have been provided to us.

We recommend that the addressee of this report satisfies itself on all these points, either by verification of individual points or by judgement of the relevance of each particular point in the context of the purpose of our valuations. Our valuations should not be relied upon pending this verification process.

Should any of the information or assumption on which Savills' valuation is based be subsequently found incorrect or incomplete our value conclusion may be incorrect so that our valuation may need to be amended. Savills therefore cannot accept any liability for the correctness of this assessment or for any loss or damage resulting there from.

General Terms and Conditions

The "General Terms and Conditions" (Appendix V) of Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG apply to this agreement. We specifically draw your attention to these.

II. SOURCES OF INFORMATION AND INSPECTION

Information Sources

For the purpose of this valuation we have relied on the following information, supplied to us by the client:

- › Rent roll as at 31 December 2017 including future leases
- › Capex list as at 31 December 2017
- › Land register copies
- › Additional specific documents in course of the Q & A process

We have also included the following sources into our valuation report:

- › Savills Research
- › Local Land Valuation Boards and other local authorities
- › Geoport
- › Empirica
- › RIWIS online database

Extent of Inspections

All conclusions made by Savills as regards the condition and the actual characteristics of the land and buildings have been based on our inspection of the subject properties and on the documents and information provided (please see above).

The inspections have been carried out by our team between 23 August 2017 and 07 September 2017. Full internal inspections for all properties were possible.

Please note that Savills cannot take any liability in connection with assumptions about buildings and / or properties or parts thereof that could not be inspected.

For the avoidance of doubt, Savills did not carry out any building or structural surveys of the subject properties nor tested any of the electrical, heating or other services.

The properties were not measured as part of Savills' inspection nor were the services or other installations tested.

All Savills' conclusions resulting from the inspections are based purely on visual investigations without any assertion as to their completeness.

Furthermore, investigations that might cause damage to the subject properties have not been carried out. Statements about parts of the structure or materials that are covered or otherwise inaccessible are based on the information or documents provided (or on assumptions, respectively).

C. VALUATION METHODS

I. VALUATION APPROACH

We were instructed to determine the Market Value using the valuation software "ARGUS Valuation Capitalisation".

1.1 H&T (HARDCORE & TOP SLICE)

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

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

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

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

D. VALUATION CONSIDERATIONS

In this chapter we comment on our individual considerations in order to arrive with our opinion of value.

Please note that our opinion of value is carried out on the basis of a number of assumptions. In the absence of any information to the contrary in the Report, our indication of value is based on our General Assumptions and Conditions enclosed in Appendix V to this Report.

Our General Assumptions and Conditions will be amended by our individual considerations, including underlying individual valuation assumptions, as described in the following sections. Our individual considerations are based on these additional assumptions which were adopted specifically with respect to our opinion of value of the assets which are subject to this Report.

In case of any discrepancies with our General Assumptions and Conditions, our individual valuation assumptions as described in the following do prevail. If any of the aforementioned assumptions (General or individual valuation assumptions or other) are subsequently found to be incorrect or invalid, our opinion of value may need to be reconsidered.

I. INDIVIDUAL CONSIDERATIONS

1. LEGAL ASPECTS

Main legal documents such as land register copies were provided which we reviewed completely. We were not provided with an actual "Legal Due Diligence Report" by the Instructing Party.

Overall, we are not aware of any legal issues that have an impact on value.

2. TECHNICAL ASPECTS

Maintenance Backlog and Capital Expenditure

Based upon the inspection as well as the documents and information provided by the client we have assumed that the continuing repair and maintenance of the properties have been carried out accordingly. Based upon the capex schedule provided by the client, costs for the repair of damages and/or deferred maintenance have been deducted from the market value in our valuation.

The total costs for repair measures amount to EUR 11,696,551 corresponding to a share of 0.84 % measured by the combined portfolio value. Please see below the Capital Expenditures for the concerning properties.

Capital Expenditures

Subject Property			Capital Expenditures
Property ID	City	Address	in EUR
2123	Bremen	Lötzener Straße 3	216.937
2125	Hamburg	Heidenkampsweg 51–57	90.428
2127	Düsseldorf	Am Seestern 1	4.147.277
2130	Düsseldorf	Heerdter Lohweg 35	215.000
2132	Essen	Opernplatz 2 / Rellinghauser Straße 51–53	64.365
2134	Köln	Maarweg 165	60.493
2136	Neuss	Carl-Schurz-Straße 2	245.000
2139	Recklinghausen	Josef-Wulff-Straße 75	595.000
2141	Darmstadt	T-Online-Allee 1	283.000
2147	Frankfurt am Main	Berner Straße 119	73.371
2151	Frankfurt am Main	Solmsstraße 27–37	1.989.680
2156	Böblingen	Hanns-Klemm-Straße 45	450.000
2161	Stuttgart	Breitwiesenstraße 5–7	1.000.000
2162	Stuttgart	Ingersheimer Straße 20	366.000
2164	Stuttgart	Vaihinger Straße 131	1.385.000
2177	Düsseldorf	Willstätterstraße 11–15	515.000
Total			11.696.551

3. TENANCY ASPECTS

We generally assume that the provided tenancy schedule reflects the status quo for all properties as at valuation date 31 December 2017 to a true and comprehensive extent. According to the provided rent roll the Current Rent as at valuation date 31 December 2017 amounts to:

EUR 89,605,196 p.a.
exclusive of VAT

(Eighty Nine Million Six Hundred Five Thousand One Hundred Ninety Six EUR)

4. THE ESTIMATED RENTAL VALUE (ERV)

Estimated rental values ("market rents") indicated in this report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value or the letting potential of the property, being subject to market conditions that are either current or are expected in the short term. They are based on our experience of the markets and our knowledge of actual comparable market activity.

For the purpose of comparison, we considered market evidence by assessment of actual lettings of units with the same or the closest comparable use, where applicable and available. In few cases we also considered asking rents. Applied ERVs range as follows in the subject portfolio:

Market Rent

	Minimum EUR per sqm p. m.	Maximum EUR per sqm p. m.	Average EUR per sqm p. m.
Commercial use	5.65	19.00	11.20

In our opinion the estimated rental value as at 31 December 2017 amounts to:

EUR 92,556,803 p.a.
exclusive of VAT

(Ninety Two Million Five Hundred Fifty Six Thousand Eight Hundred Three EUR)

Our individually-applied rental values are included in the 'Argus Property Summary Valuation Reports' enclosed in Appendix II to this report.

5. BASIC CASH FLOW CONSIDERATIONS

Costs of a property are generally costs of

- › service of the property ("service charges", "costs of operation"),
- › management,
- › ongoing maintenance.

These costs can generally be allocated to the responsibility of tenants in commercial leases whereas there are much stricter regulations for residential leases.

In accordance with the client's instruction we have assumed 5.0 % of non-recoverable operating costs with regard to the gross market rental income of the subject property which corresponds to cost assumptions at market conditions for mixed-use commercial properties. The different and individual features of each property are shown in the calculation by means of the equivalent yield.

The other non-recoverable costs such as:

- › leasing commissions (for rental agents),
 - › tenant improvement costs (for unit fit-out) and
 - › non-recoverable costs on vacancy
- are taken into account by the applied yields.

Thus, we applied no individual non-recoverable costs for maintenance, management, vacancy, leasing commissions, tenant improvement costs or other non-recoverable costs in our valuation.

Average Lease Term for new Lettings

Commercial tenancies in Germany are usually agreed for a fixed period of 5 or 10 years, sometimes longer.

For the purpose of this valuation and based on our experience with properties of this nature, we have generally derived average lengths of tenancy of 5 years for any potential new letting of commercial areas in the subject assets.

Remaining lease time until lease expiry

For current lease contracts without fixed lease expiry date we applied half of the previous rental period as remaining lease term (e.g. a lease contract is running for 6 years as at valuation date, than we applied 3 years as remaining lease term).

Void Periods for Currently Vacant Space & Future Void Periods on Renewed Letting

Voids generally represent the time period between the expiry of a lease and the start date of a new lease.

Depending on the quality of situation and the respective property, the current rental situation and the local vacancy rate we have assumed an initial void period for current vacancy and future void periods until re-letting after the expiry of leases of rental units. The void periods for the different types of uses are as follows:

Void Periods

Use	Initial Void Period	Continuing Void Period
Office	12 – 24 months	9 – 24 months
Retail	12 – 18 months	12 – 18 months
Residential	3 months	1 – 18 months
Storage	12 – 24 months	6 – 24 months
Other Areas	18 months	12 – 18 months
Medical Practice	18 months	12 – 15 months
Parking internal	6 – 24 months	12 – 24 months
Parking external	12 – 18 months	12 – 18 months

Permanent Void Allowance / Structural Vacancy

At the date of valuation the sub-portfolio of alstria office REIT-AG has a total vacancy area of 76,110 sqm. We have appointed 5,554 sqm of this area as structural vacant. The Portfolio thus has a cumulative vacancy rate of approximately 11.1 %.

Vacancy and structural Vacancy

Subject Property			Lettable Area	Vacancy		Structural Vacancy	
Property ID	City	Adress	sqm	sqm	%	sqm	%
2122	Bremen	Balgebrückstraße 13	3.913	–	0,0	–	0,0
2123	Bremen	Lötzener Straße 3	4.953	588	11,9	–	0,0
2124	Hamburg	Borsteler Chaussee 111–113 / Brödermannsweg 1–9	6.716	76	1,1	–	0,0
2125	Hamburg	Heidenkampsweg 51–57	10.192	325	3,2	–	0,0
2126	Dortmund	Kampstraße 36 / Petergasse 2	3.145	1.587	50,5	–	0,0
2127	Düsseldorf	Am Seestern 1	35.804	21.183	59,2	–	0,0
2128	Düsseldorf	Gartenstraße 2 / Kaiserstraße 48–50	5.053	271	5,4	271	5,4
2129	Düsseldorf	Graf-Adolf-Straße 67–69	4.991	1.938*	38,8	–	0,0
2130	Düsseldorf	Heerdter Lohweg 35	37.350	5.092*	13,6	–	0,0
2131	Essen	Alfredstraße 236	30.314	–	0,0	–	0,0
2132	Essen	Opernplatz 2 / Rellinghauser Straße 51–53	24.271	–	0,0	–	0,0
2133	Köln	An den Dominikanern 6	27.462	–	0,0	–	0,0
2134	Köln	Maarweg 165	22.806	3.699*	16,2	–	0,0
2135	Meerbusch	Earl-Bakken-Platz 1 / Lise-Meitner-Straße	8.038	–	0,0	–	0,0
2136	Neuss	Carl-Schurz-Straße 2	12.745	1.093	8,6	–	0,0
2137	Ratingen	Berliner Straße 91–101 / Brandenburger Straße 2–6	33.930	6.177	18,2	889	2,6
2138	Ratingen	Pempelfurtstraße 1	18.547	8.061	43,5	–	0,0
2139	Recklinghausen	Josef-Wulff-Straße 75	19.855	–	0,0	–	0,0
2140	Darmstadt	Deutsche Telekom Allee 7	24.686	–	0,0	–	0,0
2141	Darmstadt	T-Online-Allee 1	71.869	–	0,0	–	0,0
2142	Darmstadt	Wilhelminenstraße 25 / Elisabethenstraße 20–22	8.438	2.354	27,9	–	0,0
2143	Dreieich	Hauptstraße 45	8.109	232	2,9	–	0,0
2145	Eschborn	Mergenthaler Allee 45–47	5.049	2.101	41,6	923	18,3
2146	Frankfurt am Main	Am Hauptbahnhof 6 / Münchener Straße 56	7.714	222	2,9	–	0,0
2147	Frankfurt am Main	Berner Straße 119	14.852	3.646	24,5	1.807	12,2
2149	Frankfurt am Main	Olof-Palme-Straße 37	10.423	–	0,0	–	0,0
2150	Frankfurt am Main	Platz der Einheit 1	30.395	5.125*	16,9	–	0,0
2151	Frankfurt am Main	Solmsstraße 27–37	29.759	–	0,0	–	0,0
2154	Kaiserslautern	Stiftsplatz 5	9.039	2.079	23,0	1.363	15,1
2155	Trier	Frauenstraße 5–9 / In der Olk 10–16	16.920	162	1,0	–	0,0
2156	Böblingen	Hanns-Klemm-Straße 45	14.888	–	0,0	–	0,0
2158	Filderstadt	Kurze Straße 40 / Hornbergstraße 45	5.341	590	11,0	–	0,0
2161	Stuttgart	Breitwiesenstraße 5–7	25.244	–	0,0	–	0,0
2162	Stuttgart	Ingersheimer Straße 20	12.479	3.939*	31,6	–	0,0

Vacancy and structural Vacancy

Subject Property			Lettable Area	Vacancy		Structural Vacancy	
Property ID	City	Adress	sqm	sqm	%	sqm	%
2163	Stuttgart	Kupferstraße 36	5.086	276	5,4	–	0,0
2164	Stuttgart	Vaihinger Straße 131	21.411	–	0,0	–	0,0
2173	Essen	Friedrich-List-Straße 20	8.988	–	0,0	–	0,0
2177	Düsseldorf	Willstätterstraße 11–15	23.984	2.224	9,3	–	0,0
2178	Düsseldorf	Immermannstraße 59 / Karlstraße 76	6.540	296	4,5	–	0,0
2179	Düsseldorf	Kanzlerstraße 8	9.106	2.156	23,7	104	1,1
2180	Düsseldorf	Am Wehrhahn 28–30	2.610	617	23,6	197	7,5
2181	Ratingen	D2-Park 5	5.634	–	0,0	–	0,0
Total			688.647	76.110	11,1	5.554	0,8

*Inter alia it exists a future lease contract but the respective rental unit is still vacant as at valuation date 31/12/2017..

Applied calculations Yields

We applied the following range of yields for the subject portfolio:

Internal Yields and rates

	Minimum	Maximum	Average
Equivalent Yield	3.78 %	7.55 %	5.49 %
Reversionary Yield	3.79 %	8.53 %	5.81 %
Initial Yield	0.81 %	9.37 %	5.62 %

6. Costs of Transaction

For our opinion of value, we applied costs of transaction as follows:

- › Real Estate Transfer Tax: 4.50 % – 6.50 %
(depending on federal state relevant to an asset)
- › Notary fees: 0.50 %
- › Agency fees: 1.00 %

These costs are chosen as they are common in ordinary course of business, i.e. in an asset deal, and for the subject type of properties. Costs of transaction may, however, differ in the actual individual case – depending on the type of transaction.

Closure

Finally, in accordance with the recommendations of the RICS, we would state that this report is provided solely for the purpose stated above.

For and on behalf of
Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG

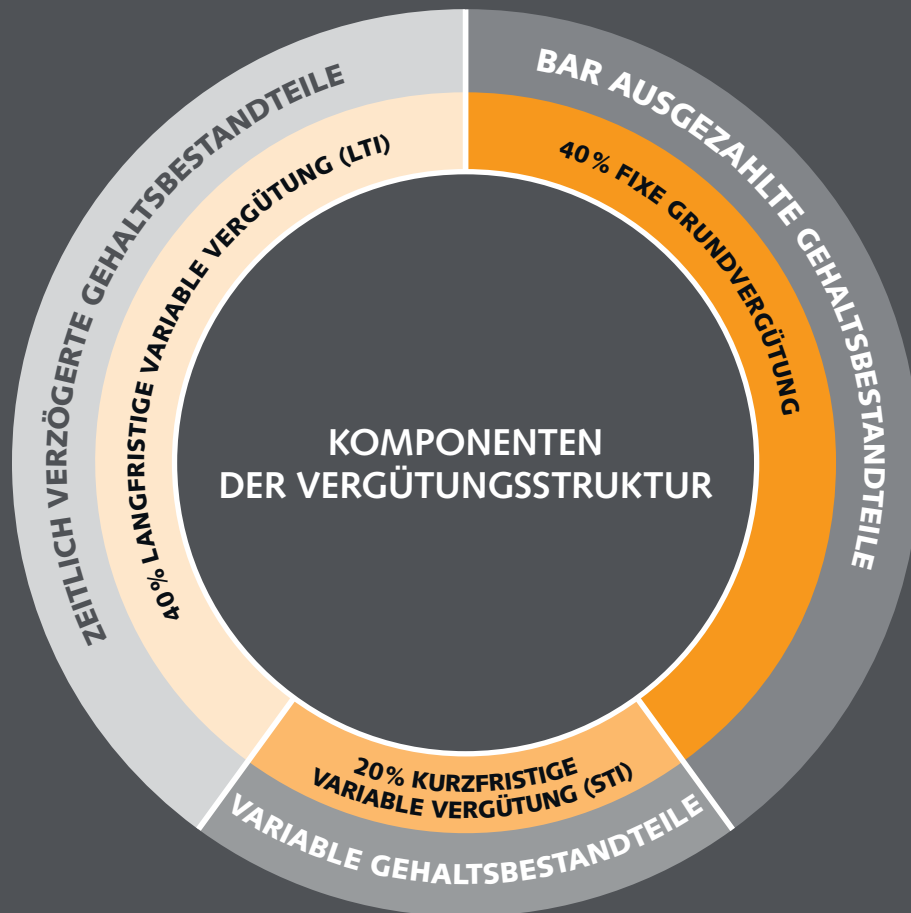
Klaus Trautner MRICS
RICS registered Valuer, CIS HypZert(F)
Valuer

Johannes Schneider MRICS
RICS Registered
Valuer

VERGÜTUNGS- STRUKTUR DES VORSTANDS

TRANSPARENT UND IM EINKLANG MIT
AKTIONÄRSINTERESSEN

› Weitere detaillierte Informationen zur Vorstandsvergütung finden sich im Geschäftsbericht 2017.



40 % FIXE GRUNDVERGÜTUNG › Barauszahlung	BASISGEHALT
20 % KURZFRISTIGE VARIABLE VERGÜTUNG (STI) VARIABLE VERGÜTUNG › Barauszahlung	ERFOLGSKRITERIUM
FFO JE AKTIE	Budgetierter FFO, adjustiert um den Einfluss von Akquisitionen und Verkäufen
40 % LANGFRISTIGE VARIABLE VERGÜTUNG (LTI) VARIABLE VERGÜTUNG Vergütung in Aktien (Haltefrist: 4 Jahre)	ERFOLGSKRITERIUM
75 % Relative Total Shareholder Return (TSR)	Total Shareholder Return relativ zum FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index
25 % Absolute Total Shareholder Return (TSR)	Absolute Total Shareholder Return

Aktien-Halteverpflichtung:
Investition von drei Brutto-Jahresfixgehältern in Aktien des Unternehmens.



GEORG-GLOCK-STR. 18, DÜSSELDORF

Das Gebäude befindet sich in Düsseldorf und wurde 2017 vom bisherigen Mieter geräumt. Derzeit befindet sich das Gebäude in der Sanierung und wird in der zweiten Hälfte des Jahres 2018 fertiggestellt. Basierend auf unserer erwarteten Miete werden die getätigten Investitionen eine Rendite von 6,5 % liefern.

Baujahr	1991
Mietfläche	10.400 m ²
Erwartete Miete	EUR 18,50 je m ²
Wert	EUR 2.700 je m ²
Bewertungsrendite	8,0 %

APPENDIX



GLOSSAR

AFFO	Der AFFO (Adjusted Funds From Operations) wird grundsätzlich analog zum FFO (Funds From Operations) ermittelt. Zusätzlich berücksichtigt diese Kennzahl Investitionen, die dem Qualitätserhalt des Investmentportfolios dienen.
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	Wertorientierte Steuerung und / oder Optimierung von Immobilieninvestitionen durch Vermietungsmanagement, Modernisierung, Neupositionierung und Mieterbetreuung.
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.
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.
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.
CSR	Corporate Social Responsibility oder unternehmerische Gesellschaftsverantwortung beschreibt den freiwilligen Beitrag eines Unternehmens zur nachhaltigen Entwicklung und die Integration in das Unternehmenskonzept.
Coverage	Informationen zu einer börsennotierten Aktiengesellschaft von Banken und Finanzanalysten, die in Form von Studien und Forschungsberichten zur Verfügung gestellt werden.
Dividende	Der Anteil am ausgeschütteten Nettogewinn des Unternehmens, den der Aktionär entsprechend der Anzahl seiner Anteile erhält.

Finanzierungskosten, ausgedrückt als Prozentsatz der gewichteten Finanzverbindlichkeiten zum Berichtsstichtag.	Finanzierungskosten
Investitionen im Zusammenhang mit der wesentlichen Modernisierung / Renovierung eines Gebäudes.	Entwicklungsinvestition
Teil des Immobilienportfolios, an dem im Berichtszeitraum substantielle Modernisierungs- / Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden.	Entwicklungsportfolio
Gebäude, die einer substantiellen Modernisierung unterzogen werden.	Entwicklungsprojekte
European Public Real Estate Association ist eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.	EPRA
Gebäude, die vormalig im Entwicklungsprogramm waren und in der Berichtsperiode in die Investment Properties umgegliedert wurden.	Fertig gestellte Entwicklungsprojekte
Funds from Operations ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung. Bei alstria ist das FFO die Kennzahl für das operative Ergebnis ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen oder Erträgen und einmaligen Effekten.	FFO (Funds From Operations)
Summe aus Dividendenzahlung und Aktienkurssteigerung, ausgedrückt als Prozentsatz bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresanfang.	Gesamtrendite
Die vom unabhängigen Gutachter geschätzte Marktmiete.	Geschätzte Miete
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.	Grundkapital
Unterhaltskosten für Gebäude, die nicht aktiviert, aber sofort in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden.	Grundstücksbetriebsaufwand
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.	Hauptversammlung
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

Investitionsrendite	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.
Jahresabschluss	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.
Joint Venture	Rechtlich selbständiges Gemeinschaftsunternehmen, an dem zwei oder mehrere Gesellschaften beteiligt sind. Es wird von den beteiligten Gesellschaften gemäß vertraglicher Vereinbarung gemeinschaftlich geführt. Finanz- oder geschäftspolitische Entscheidungen, die für die Geschäftstätigkeit, die Ertragslage und die Finanzlage des Gemeinschaftsunternehmens wesentlich sind, bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Gesellschaften.
Leerstand	Der Leerstand beschreibt die Summe aller Mietflächen, die am Ende eines Berichtszeitraumes nicht vermietet sind.
Maklergebühren	Gebühren, die an einen Vermittler im Zusammenhang mit der Vermittlung von Mietflächen oder einer Immobilientransaktion gezahlt werden.
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.
MDAX	Index mittelgroßer Unternehmen. Er enthält mit unterschiedlicher Gewichtung die Kurse der nach Marktkapitalisierung und Umsatz bedeutendsten 50 deutschen Aktiengesellschaften, die nicht zum DAX zählen. Neben Dividendenzahlungen fließen auch Bezugsrechtserlöse in die Berechnung des Index ein.
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.
Mieterausbauten	Kosten im Zusammenhang mit der Anpassung von Mietflächen aufgrund besonderer Mieterbedürfnisse.
Mietfreie Zeiten	Gewährung von mietfreien Zeiten im Zusammenhang mit einem Mietvertrag.
Mietrendite	Kennzahl, die die Vertragsmiete zu einem bestimmten Zeitpunkt ins Verhältnis zum Marktwert der Immobilie setzt.

Die Anpassung der Organisation, der Produkte und Dienstleistungen an die Erwartungen der Stakeholder unter Hinzuführung eines wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Mehrwerts.	Nachhaltigkeit
Der NAV reflektiert das ökonomische Eigenkapital der Gesellschaft, errechnet aus dem Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.	NAV (Net Asset Value)
Leerstandsabbau in einem Immobilienportfolio, das über zwei Berichtsperioden unverändert bleibt.	Nettoabsorption
NAV, bereinigt um stille Reserven und stille Lasten im unbeweglichen Vermögen und in den finanziellen Verbindlichkeiten.	NNNAV (Triple Net Asset Value)
Beschreibt die prozentuale Wertentwicklung einer Anlage oder eines Portfolios über einen bestimmten Zeitraum.	Performance
Property Management ist das Management von Immobilienvermögen einschließlich der erforderlichen Prozesse, Systeme und des Personals, um ein Gebäude über seinen gesamten Lebenszyklus zu verwalten.	Property Management
Bei REITs handelt es sich um börsennotierte und vollkommen steuertransparente Unternehmen, die ausschließlich in Immobilien investieren.	REIT (Real Estate Investment Trust)
Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.	Roadshows
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
Der Verschuldungsgrad (Loan-to-value) berechnet sich als Verhältnis der gesamten ausstehenden Darlehen, die der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen, zu dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In der 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
Elektronisches Börsenhandelssystem, das auf der Basis eines offenen Orderbuchs arbeitet und damit die Transparenz erhöht.	XETRA

IMPRESSUM

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

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

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Bildnachweis

Annika Feuss

Design & Layout

Teresa Henkel

Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern
+49 (0) 40 / 22 63 41-329
rdibbern@alstria.de
<https://www.alstria.de/investoren>

Soziale Netzwerke



www.twitter.com/alstria_REIT
www.facebook.com/alstriareit
www.linkedin.com/company/alstria-office-reit-ag
www.xing.com/companies/alstriaofficereit-ag

