

Deutsche Office

FINANZBERICHT 2015

## INHALT

4	DO DEUTSCHE OFFICE AG 2015 AUF EINEN BLICK
5	BRIEF DES VORSTANDS
6	KONZERNLAGEBERICHT
32	KONZERNABSCHLUSS
73	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
74	BERICHT DES AUFSICHSTRATS
79	CORPORATE GOVERNANCE BERICHT
87	INFORMATIONEN ZUR DO DEUTSCHE OFFICE AG, KONTAKT UND IMPRESSUM

## KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ERTRAGSKENNZAHLEN IN MIO. EURO (IFRS) UND MITARBEITER	01.01.-31.12.15	01.01.-31.12.14*	DELTA IN %
Erträge aus der Vermietung	106,7	105,5	1%
Nettoergebnis aus der Vermietung	95,6	94,2	2%
Operatives Ergebnis (EBIT)	-23,9	171,6	> -100%
Finanzergebnis	-52,8	-44,0	20%
Periodenergebnis	-79,0	124,9	> -100%
Ergebnis je Aktie (in Euro)	-0,44	0,73	> -100%
Funds from Operations (FFO)	54,8	46,6	17%
FFO je Aktie (in Euro)	0,30	0,27	11%
Mitarbeiter (Personen)	30	37	-19%

BILANZKENNZAHLEN IN MIO. EURO (IFRS)	31.12.15	31.12.14	DELTA IN %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.641,2	1.780,7	-8%
Bankguthaben und Kassenbestände	71,4	63,5	12%
Bilanzsumme	1.724,9	1.951,3	-12%
Eigenkapital	709,0	803,0	-12%
Eigenkapitalquote (in Prozent)	41,1	41,2	0%
Gesamtschulden inkl. Derivate	1.015,9	1.148,3	-12%
Net Loan-to-Value (in Prozent)	55,3	53,5	3%
Net Asset Value (NAV)	709,0	803,0	-12%
NAV je Aktie (in Euro)	3,93	4,45	-12%

\* Bei den zeitraumbezogenen Angaben des Vorjahres ist zu beachten, dass aufgrund der erst Ende Januar 2014 erfolgten Verschmelzung die Prime Office REIT-AG lediglich seit Februar 2014 konsolidiert wurde. Die Vergleichszahlen 2014 sind zudem geprägt durch den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von 115,4 Mio. Euro aufgrund der Verschmelzung der Prime Office REIT-AG auf die Gesellschaft sowie Aufwendungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von 23,5 Mio. Euro.

## DO DEUTSCHE OFFICE AG IN 2015\* AUF EINEN BLICK

- Vermietungsleistung von rund 109.000 m<sup>2</sup> entspricht rund 12 % der Gesamtmietfläche.
- Leerstand sinkt auf rund 13 % zum Jahresende.
- Immobilienportfolio wurde zum 31. Dezember 2015 mit einem Marktwert von 1,6 Mrd. Euro bewertet; bereinigt um An- und Verkäufe sinkt der Marktwert im Jahresvergleich um rund 81 Mio. Euro.
- Wachstum der Funds from Operations (FFO) durch weiter optimierte Finanzierungsbedingungen und reduzierte Verwaltungsaufwendungen: Anstieg der FFO um 17 % auf rund 55 Mio. Euro bzw. 0,30 Euro pro Aktie.
- Aus der Abwertung des Immobilienportfolios resultiert ein Konzernverlust von 79 Mio. Euro. Aufgrund des negativen Periodenergebnisses auch im Einzelabschluss soll der Verlust für das Geschäftsjahr 2015 auf neue Rechnung vorgetragen werden; die Auszahlung einer Dividende entfällt.
- Net-Loan-to-Value aufgrund der Bewertung des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2015 bei 55,3 %, nach 53,5 % im Vorjahr.
- Net Asset Values (NAV) zum 31. Dezember 2015 bei 709 Mio. Euro nach 803 Mio. Euro im Vorjahr. Pro Aktie liegt der NAV bei 3,93 Euro nach 4,45 Euro im Vorjahr.

# BRIEF DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG,  
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

wie angekündigt haben wir im Geschäftsjahr 2015 unser Immobilienportfolio weiter optimiert und haben in diesem Zusammenhang Immobilien veräußert und eine an den Daimler-Konzern vollvermietete Immobilie in Stuttgart akquiriert. Auch auf der Vermietungsseite haben wir gute Erfolge verzeichnen können: Mit Mietvertragsverlängerungen und Neuabschlüsse von insgesamt rund 109.000 qm haben wir den Leerstand unseres Immobilienportfolios weiter verbessert und zum Stichtag 31. Dezember 2015 auf nur noch rund 13% reduziert.

Das Immobilienportfolio der Deutschen Office mit insgesamt 49 Objekten und einer Gesamtmietfläche von rund 880.000 qm wurde zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 mit einem Marktwert von 1,6 Mrd. Euro bewertet, der bereinigt um An- und Verkäufe um rund 81 Mio. Euro unter dem Vergleichswert des Vorjahres liegt. Mehr als zwei Drittel der Abwertung geht auf der Anpassung der Zeitwerte von Ein-Mieter-Objekten, den sogenannten „Single-Tenant“-Gebäuden, in überwiegend herausfordernden Vermietungsmärkten der Rhein-Main-Region und Berlin zurück. Dabei mussten insbesondere die Erwartungen hinsichtlich der für Mieterausbauten erforderlichen Investitionen sowie die damit korrespondierenden, nachhaltig erzielbaren Marktmieten angepasst werden.

Bei Erträgen aus der Vermietung in Höhe von rund 107 Mio. Euro steigerte in 2015 die Deutsche Office die Funds from Operations („FFO“) im Vergleich zum Vorjahr um 17% auf rund 55 Mio. Euro. Wesentlicher Faktor für den FFO-Anstieg sind die deutlich reduzierten Finanzierungsaufwendungen und der gesunkene Verwaltungsaufwand. Aus Abwertung des Immobilienportfolios resultiert für das Geschäftsjahr 2015 ein Konzernverlust von 79 Mio. Euro. Vor dem Hintergrund des auch im Einzelabschluss der Deutschen Office negativen Periodenergebnisses soll der Verlust für das Geschäftsjahr 2015 auf neue Rechnung vorgetragen werden; die Auszahlung einer Dividende entfällt.

Losgelöst von der wirtschaftlichen Entwicklung der Deutschen Office war das am 21. August 2015 veröffentlichte freiwillige, öffentliche Übernahmeangebot der alstria office REIT-AG, Hamburg, („alstria“) für sämtliche Aktien der Deutschen Office von zentraler strategischer Bedeutung für die Deutsche Office. Nach intensiver Prüfung des Angebots veröffentlichten Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office am 03. September 2015 eine Gemeinsame Begründete Stellungnahme und empfahlen den Deutschen Office-Aktionären die Annahme des Angebots: Das Umtauschangebot der alstria ist angemessen und die Transaktion insgesamt im Interesse unserer Gesellschaft, unserer Aktionäre und unserer sonstigen Stakeholder.

Bis zum Ende der erweiterten Annahmefrist am 21. Oktober 2015 haben 90,6% unserer Aktionäre das Angebot der alstria angenommen. Mit Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister der alstria wurde die Übernahme am 27. Oktober 2015 abgeschlossen. Am 17. November 2015 meldete alstria den Erwerb weiterer 4,0% der Anteile unserer Gesellschaft, sodass alstria nunmehr 94,6% der Aktien hält.

Im Rahmen des Kontrollwechsels kam es zu Änderungen im Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office. Mit Wirkung vom 04. November 2015 wurden Herr Alexander Dexne zum Vorstandsmitglied und Sprecher des Vorstands und Herr Dr. Martin Kleppe zum Mitglied des Vorstands berufen. Zudem hat das Amtsgericht Köln die Herren Olivier Elamine, Roger Lee, Alexander Stuhlmann sowie Frau Marianne Voigt mit Wirkung zum 04. November 2015 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt.

Für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung bei der Umsetzung unserer Strategie danken wir Ihnen sehr herzlich. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutschen Office werden weiterhin mit höchstem Engagement daran arbeiten, die gesetzten Ziele der Deutschen Office zu erreichen.

Ihr

Vorstand der DO Deutsche Office AG

# BERICHT ÜBER DIE LAGES DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS (ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT)

## INHALT

7	1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE
7	1.1 Wirtschaftliches Umfeld
8	1.2 Strategische Ausrichtung
9	1.3 Überblick über das Portfolio
11	1.4 Unternehmenssteuerung
13	2. FINANZANALYSE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG (IFRS)
13	2.1 Ertragslage
14	2.2 Finanz- und Vermögenslage
16	3. FINANZANALYSE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG (JAHRESABSCHLUSS GEMÄSS HGB)
17	4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT
17	4.1 Risikomanagement
19	4.2 Risikobericht
22	4.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung
22	5. VERGÜTUNGSBERICHT UND RECHTLICHE ANGABEN
23	6. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN NACH §§289 ABS.4, 315 ABS.4 HGB
23	6.1 Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals
23	6.2 Wesentliche Beteiligungen von Aktionären
23	6.3 Bestimmungen über die Benennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats und über Änderungen der Satzung
23	6.4 Befugnisse des Vorstands insbesondere zur Ausgabe und zum Rückerwerb von Aktien
29	6.5 Vereinbarungen für den Fall des Wechsels der Unternehmenskontrolle
29	6.6 Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstand oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots
29	6.7 Sonstige Angaben
29	7. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN
30	8. NACHTRAGSBERICHT
30	9. PROGNOSEBERICHT

## 1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

### 1.1. WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2015 als stabil erwiesen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich um 1,7%. Das Wachstumsniveau entspricht dem von 2014 (1,6%) und liegt wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2%).<sup>\*</sup> Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2014 um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4%, der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 43,03 Millionen Erwerbstätigen oder 0,8% mehr als im Vorjahr.<sup>\*\*</sup>

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich 2015 weiterhin positiv. Das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien stieg auf zirka EUR 55,1 Mrd. und lag damit 40% höher als im Vorjahr. Inländische und ausländische Investoren bevorzugten die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes und betrachteten diesen unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten als attraktiv.<sup>\*\*\*</sup>

### ÜBERBLICK ÜBER DEN DEUTSCHEN MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN MIETPREISENTWICKLUNG VON BÜROIMMOBILIEN

Im Jahr 2014 entwickelten sich die Spitzenmieten in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – den sogenannten „Big 7“ – positiv. Im Durchschnitt stiegen die Spitzenmieten um etwa 3,0%. Einen überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnete der Berliner Markt mit 9,1% (EUR 24,00 pro m<sup>2</sup>) und der Stuttgarter Markt mit 5,3% (EUR 20,00 pro m<sup>2</sup>). In München stiegen die Büroschwerpunktmieten um 3,0% (EUR 34,00 pro m<sup>2</sup>), in Hamburg um 2,0% (EUR 25,00 pro m<sup>2</sup>) und in Frankfurt um 1,4% (EUR 35,50 pro m<sup>2</sup>). Lediglich in Düsseldorf (EUR 26,00 pro m<sup>2</sup>) und Köln (EUR 22,00 pro m<sup>2</sup>) blieben die Spitzenmieten auf dem Vorjahresniveau.

### FLÄCHENAUFNAHME IN DEUTSCHEN GROßSTÄDTEN

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 7,6% in 2014 auf 6,4% in 2015 (bzw. um 1,12 Mio. m<sup>2</sup> auf 5,69 Mio. m<sup>2</sup>). Die höchste Leerstandsquote der Big 7 verzeichnete Frankfurt (9,1%), gefolgt von Düsseldorf (8,8%), Berlin (6,3%), Hamburg (5,9%), Köln (5,6%), München (5,3%) und Stuttgart (4,6%).

### FLÄCHENUMSÄTZE

In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2015 3,65 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Anstieg von 0,6 Mio. m<sup>2</sup> oder 20,6%. Die größten Zuwächse wurden in Düsseldorf (46,0%), Berlin (42,6%), München (19,3%) und Köln (18,2%) verzeichnet, gefolgt von Stuttgart (4,2%), Frankfurt (3,5%) und Hamburg (2,9%).

### BÜRONEUBAUTEN

Mit einer Fläche von zirka 870.000 m<sup>2</sup> ging das Neubauvolumen von Büro- und Gewerbeflächen in 2015 im Vergleich zu 2014 leicht zurück (-12%). Grund dafür sind v. a. die geringeren Fertigstellungen in Frankfurt (-61,7%), Düsseldorf (-36,3%), München (-12,5%) und Hamburg (-3,5%). Dem steht ein Anstieg des Neubauvolumens in Köln (246,3%), Berlin (60,9%) und Stuttgart (17,7%) gegenüber. Für das Jahr 2016 wird ein höheres Fertigstellungsvolumen (zirka 1.300.000 m<sup>2</sup>) erwartet.

### INVESTITIONSMÄRKTE

Der positive Trend auf den Investitionsmärkten setzte sich auch im Geschäftsjahr 2015 weiterhin fort. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 55,1 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 40% an. Damit lag das Transaktionsvolumen auf dem höchsten Niveau seit 2007. An den Big 7 Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 31,0 Mrd. verzeichnet. Davon entfielen mit zirka EUR 8,0 Mrd. rund ein Viertel auf Berlin.

Auch wenn sich Investoren weiterhin auf Core-Immobilien konzentrieren (zirka 50% des Transaktionsvolumens in 2015), die sich durch einen guten Zustand, eine gute Lage und eine langfristige, attraktive Vermietung auszeichnen, stiegen die Investitionen in Value-Add, Core-plus oder opportunistische Immobilien verglichen mit 2014 um

1. \* Statistisches Bundesamt.

2. \*\* Bundesagentur für Arbeit.

3. \*\*\* Die weiteren Angaben beziehen sich auf Angaben aus den Marktberichten von Jones Lang LaSalle.

insgesamt EUR 5,0 Mrd. auf EUR 28,0 Mrd. Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2015 rund 65% des Transaktionsvolumens auf einzelne Immobilien, während die übrigen 35% Portfoliotransaktionen betrafen.

## 1.2. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die DO Deutsche Office AG (im Folgenden „Deutsche Office“ oder „Gesellschaft“) ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. Der Deutsche Office-Konzern setzt sich aus der Muttergesellschaft Deutsche Office und 45 (Vorjahr: 107) Tochtergesellschaften zusammen. In 2015 wurde die Konzernstruktur durch Anwachsungen und Verschmelzungen vereinfacht, so dass sich der Konsolidierungskreis reduziert hat. Die Gesellschaft hält direkt 9 (Vorjahr: 9) sowie indirekt 40 (Vorjahr: 42) als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

Im August 2015 veröffentlichte die alstria office REIT-AG, Hamburg (im Folgenden „alstria“), ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für sämtliche Aktien der Gesellschaft mittels Umtausch in neue alstria-Aktien. Die Annahmequote betrug 90,6%. Mit der Registrierung der neuen alstria-Aktien in das Handelsregister am 27. Oktober 2015 erlangte alstria die Kontrolle über die Gesellschaft mit allen ihren Tochterunternehmen, die seitdem in den alstria-Konzern konsolidiert werden. Am 17. November 2015 meldete alstria den Erwerb weiterer 4,0% der Anteile der Gesellschaft, sodass alstria fortan 94,6% der Aktien der Deutschen Office hält.

Am 16. Dezember 2015 wurde zwischen alstria und der Deutschen Office eine Dienstleistungsvereinbarung über die Erbringung von Dienstleistungen insbesondere in den Bereichen Asset Management, Transaktionen, IT, HR, Accounting sowie Treasury und Controlling abgeschlossen. Mit der Dienstleistungsvereinbarung wird die ordnungsgemäße Verwaltung des Immobilien-Portfolios sowie die Weiterführung der Headquarter Funktionen des Deutsche Office-Konzerns nach dem Wechsel von zehn Mitarbeitern der Deutschen Office zu alstria am 1. Januar 2016 bzw. der beabsichtigten Schließung des Standorts in Köln zum 31. Mai 2016 sichergestellt. Die alstria erbringt ihre Dienstleistungen für sämtliche Gesellschaften des Deutsche Office-Konzerns. Die Erbringung der Dienstleistungen durch alstria beinhaltet keine Wahrnehmung von Leitungs- oder Geschäftsführungsverantwortung bzw. von Managementaufgaben. Die eigenverantwortliche Leitung der Deutschen Office durch ihren Vorstand gemäß § 76 Abs. 1 AktG bleibt unberührt.

Zum überwiegenden Teil betrachtet die Deutsche Office ihre Immobilien als Bestandsimmobilien, die einen kontinuierlichen Cash Flow gewährleisten. Daneben widmet sich die Deutsche Office managementintensiveren Objekten mit erhöhten Wertsteigerungspotenzialen. Zur Erzielung attraktiver Veräußerungserlöse werden sich bietende Verkaufschancen im Immobilienzyklus genutzt. Dies gilt vor allem für Immobilien, die nach wertmaximierenden Maßnahmen dem Investmentmarkt zugeführt werden, um eine wertschaffende Immobilienrotation umzusetzen, oder für Immobilien, die aufgrund ihrer geographischen Lage bzw. ihrer Nutzungsart nicht in das Gesamtportfolio passen.

Die Unternehmensstrategie basiert im Wesentlichen auf den folgenden Annahmen:

- Der deutsche Büroimmobilienmarkt bietet in Zukunft ein begrenztes Mietwachstum bzw. Wertsteigerungspotenzial.
- Das bereits bestehende Angebot an Gebäudefläche ist ausreichend, um die gesamte Nachfrage nach Büroflächen zu bedienen.
- Die Leerstandsquoten werden im Mittel relativ konstant bleiben.

Diesen Herausforderungen begegnet die Deutsche Office mit einer langfristig ausgerichteten Strategie, die neben einer hohen Preisdisziplin beim Ankauf der Immobilien vor allem auf einem aktiven Gebäudemanagement beruht.

Kern des aktiven Immobilienmanagements ist es, durch Neu- und Anschlussvermietungen den Leerstand in den Objekten der Deutschen Office zu senken bzw. dauerhaft eine Vollvermietung sicher zu stellen. Auf Grund des wettbewerbsintensiven Umfelds auf den Vermietungsmärkten ist es erforderlich, dass sich die Objekte und die Vermietungsleistungen des Deutsche Office Konzerns von Angeboten vergleichbarer Qualität und Lage abheben. Vor diesem Hintergrund bietet die Deutsche Office eine bedarfsgerechte Optimierung des Mietangebots, nehmen kontinuierlich Investitionen in die Qualität unserer Immobilien vor und sind permanent in intensivem Kontakt mit unseren Mietern und Mietinteressenten, um den individuellen Ansprüchen schnell und effizient gerecht zu werden. Aufgrund der immer stärker zu beobachtenden Preissensitivität von Mietern sichert ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis die Vermietbarkeit der Immobilien.

Ziel dieser Strategie ist die weitere Senkung des Leerstands der Immobilien und die aus den erhöhten Mieteinnahmen resultierende stetige Entwicklung der Umsatzerlöse und des operativen Ergebnisses (FFO).

Durch den aktiven Asset-Management-Ansatz und die hohe Preisdisziplin konnte die Deutsche Office in den vergangenen Jahren attraktive Renditen erzielen. Die folgenden Punkte stimmen zuversichtlich, dass dies der Deutschen Office auch in Zukunft gelingt:

- Die Deutsche Office verfügt über eine breite und bonitätsstarke Mieterstruktur, die sich über verschiedenste Branchen erstreckt und zusammen mit dem regional diversifizierten Portfolio die Grundlage für stabile Mieteinnahmen und eine hohe Ertragskraft mit adäquatem Risikoprofil bildet.
- Die Deutsche Office bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch aktives Asset Management, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden generiert; ferner steuert und kontrolliert die Deutsche Office über dieses Immobilienmanagement die Wertschöpfungskette vom Einkauf bis zum Verkauf und nutzt dieses zur Wertsteigerung.
- Das Immobilienportfolio der Deutschen Office weist ein hohes Wertschöpfungspotenzial auf, das die Deutsche Office um attraktive Kostenstrukturen ergänzt.

### 1.3. ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZAHLEN

KENNZAHLEN	31.12.15	31.12.14
Anzahl der Objekte	49	51
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	1,6	1,8
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	110,0	109,4
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,7	6,1
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	882.020	898.672
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	13,2	16,4
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	3,9	4,7
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,38	10,15

1) Inkl. beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

### REAL ESTATE OPERATIONS

VERMIETUNGSKENNZAHLEN	2015	2014	VERÄNDERUNG
Neuvermietungen (in m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	42.025	45.400	-3.375
Verlängerungen von Mietverträgen (in m <sup>2</sup> )	66.800	125.300	-58.966

1) Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Ausübungen von Optionen berücksichtigt.

LEERSTANDSKENNZAHLEN	31.12.2015	31.12.2014	VERÄNDERUNG
Leerstandsquote (in %)	13,2	16,4	3,2pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	13,6	17,0	3,4pp
Leerstand (in m <sup>2</sup> )	116.427	147.382	30.955

Im Geschäftsjahr 2015 blieb der Vermietungserfolg (gemessen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) auf konstant hohem Niveau. Die Deutsche Office vermietete insgesamt rund 108.825 m<sup>2</sup> oder 12,3% der Gesamtmietfläche des Portfolios. Auf neue Mietverträge entfielen insgesamt rund 42.025 m<sup>2</sup> und auf Mietvertragsverlängerungen rund 66.800 m<sup>2</sup>. Der Leerstand konnte somit auf 13,2% reduziert werden.

Unter den Vermietungen 2015 sind insbesondere die Mietvertragsabschlüsse über rund 11.200 m<sup>2</sup> Lager- und Bürofläche in Bruchsal, über rund 5.500 m<sup>2</sup> im „Heerdter Lohweg“ in Düsseldorf, rund 4.300 m<sup>2</sup> in Ismaning bei München, rund 2.800 m<sup>2</sup> in Nürnberg, rund 2.500 m<sup>2</sup> im SEESTERN 1 in Düsseldorf sowie über rund 1.500 m<sup>2</sup> im KASTOR-TOWER in Frankfurt hervorzuheben. Insbesondere mit den Vermietungserfolgen in Düsseldorf und Frankfurt hat die Deutsche Office bedeutende Mietvertragsabschlüsse in besonders herausfordernden Vermietungsmärkten erreicht.

## PORTFOLIOBEWERTUNG UND REGIONEN

Das als Finanzinvestition gehaltene Immobilienportfolio der Deutsche Office wurde zum 31. Dezember 2015 von der CBRE GmbH, Frankfurt, einem Bewertungssachverständigen, zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40/IFRS 13 bewertet. Die Bewertung für das Portfolio ergab einen Marktwert zum Bilanzstichtag von EUR 1.641 Mio. und lag damit um EUR 104 Mio. (bereinigt um An- und Verkäufe) unter dem Vorjahreswert.

Mehr als zwei Drittel der Abwertung resultiert aus „Single-Tenant“-Gebäuden in überwiegend herausfordernden Vermietungsmärkten der Rhein-Main-Region und Berlin. Diese Abwertungen wurden wesentlich von Anpassungen hinsichtlich der angenommenen, erforderlichen Investitionen für Mieterausbauten und den korrespondierenden, nachhaltig erzielbaren Marktmieten beeinflusst. Die Anpassungen basieren auf aktuellen Marktbeobachtungen sowie gezielten Objektbegehungen des Sachverständigen. Die Erhöhung der Ausbaurkosten ist neben allgemein höheren Baukosten auch auf höhere Anforderungen der Büromieter in Bezug auf den Ausbaustandard und die Flexibilität der Mietflächen zurückzuführen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere bei der Umwandlung sogenannter „Single-Tenant“-Gebäude in „Multi-Tenant“-Gebäude mit einem erhöhten Investitionsbedarf zur Erzielung der angenommenen nachhaltigen Marktmiete zu rechnen. Außerdem hat speziell bei „Single Tenant“-Gebäuden die verbleibende durchschnittliche Mietvertragslaufzeit einen signifikanten Einfluss auf die Investorenachfrage und damit auf die beizulegenden Zeitwerte der entsprechenden Liegenschaften. Dabei verläuft die Wertentwicklung in der Regel nicht linear zur verbleibenden Restmietlaufzeit, vielmehr sinkt der beizulegende Zeitwert einer Liegenschaft insbesondere gegen Ende der Mietvertragslaufzeit. Weiterhin wurden die anzunehmenden durchschnittlichen Leerstandsperioden überprüft und ggfs. an aktuelle Marktbeobachtungen angepasst. Diese Effekte haben ebenfalls einen maßgeblichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis zum Bilanzstichtag.

GESAMTPORTFOLIO NACH REGIONEN IN % (BASIS: MIETFLÄCHE IN M <sup>2</sup> )	VERÄNDERUNG		
	31.12.15	31.12.14	(IN %-PUNKTE)
Düsseldorf	18	20	-2
Frankfurt	14	14	0
Darmstadt	12	12	0
Berlin	9	9	0
Stuttgart	9	6	3
Köln	6	6	0
Essen	6	6	0
München	4	4	0
Hamburg	2	2	0
Sonstige	20	21	-1

Weitere Informationen über die Bewertung finden sich im Bewertungsgutachten von CBRE GmbH, das auf der Website der Deutschen Office unter [www.deutsche-office.de](http://www.deutsche-office.de) veröffentlicht wird.

## MIETER

Ein weiteres wesentliches Merkmal des Deutsche Office Portfolios ist die breit angelegte Mieterstruktur über verschiedene Branchen.

MIETERSTRUKTUR NACH BRANCHEN IN % (BASIS: JAHRESNETTOMIETEINNAHMEN)	31.12.15	31.12.14	VERÄNDERUNG (IN %-PUNKTE)
Versicherungen	23	23	0
Telekommunikation	17	18	-1
Dienstleistungssektor	12	13	-1
Immobilien	11	11	0
Gesundheit/ Pharma	10	10	0
Computer/ Electronics	4	4	0
Einzelhandel	2	3	-1
Öffentlicher Sektor	3	3	0
Hotel	2	2	0
Banken	1	1	0
Sonstige	15	12	3

Ferner wird der Fokus auf eine Immobilienklasse im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen 84%\* auf Büroimmobilien. Drei Objekte werden an Betreiber von Seniorenresidenzen vermietet und zwei Objekte werden primär als Hotel genutzt.

Entsprechend der durchschnittlichen, gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio der Deutschen Office zum Stichtag gibt die folgende Tabelle eine Übersicht über die auslaufenden Mietverträge in den folgenden Jahren

AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE (IN % DER JAHRESMIETE)	31.12.2015	31.12.2014	VERÄNDERUNG (IN %-PUNKTE)
2016	3,0	7,5	-4,5
2017	8,1	5,9	2,2
2018	21,2	19,0	2,2

## TRANSAKTIONEN

Die Investitionsentscheidungen der Deutschen Office basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. Vor diesem Hintergrund hat die Deutsche Office im Geschäftsjahr 2015 ihr Portfolio weiter optimiert und Kaufverträge über die Veräußerung von zwei Immobilien in Frankfurt a.M. mit einer Gesamtfläche von rund 41.000 m<sup>2</sup>, einer Immobilie in Düsseldorf mit einer Gesamtfläche von rund 22.000 m<sup>2</sup> sowie einem Objekt in Bonn mit einer Fläche von rund 10.400 m<sup>2</sup> unterzeichnet. Darüber hinaus wurden zwei bereits in 2014 veräußerte Objekte im ersten Quartal 2015 an die neuen Eigentümer übertragen.

Mit Nutzen und Lastenübergang zum 1. August 2015 erfolgte der Erwerb einer vollvermieteten Büroimmobilie in Stuttgart mit einer Fläche von rund 21.400 m<sup>2</sup>.

## 1.4. UNTERNEHMENSSTEUERUNG

### LEITUNG UND KONTROLLE

#### VORSTAND

Der Vorstand der Deutschen Office leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen, der Satzung sowie der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung. Er ist verantwortlich für die Unternehmensstrategie, die Unternehmensplanung sowie die Implementierung eines effektiven und adäquaten Risikomanagementsystems.

Die Leitung des Unternehmens wurde im Geschäftsjahr 2015 von Jürgen Overath (bis 3. November), Alexander von Cramm (bis 30. April), Christof Okulla (1. Mai bis 3. November), Alexander Dexne und Dr. Martin Kleppe (beide seit 4. November) ausgeübt.

\* Büro- und Lagerflächen.

**AUFSICHTSRAT**

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei dessen Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Vorschriften. Er bestellt die Vorstandsmitglieder, und wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat bestand in 2015 aus sechs Mitgliedern.

**ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289A HGB UND WEITERE ANGABEN**

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf der Website [www.deutsche-office.de](http://www.deutsche-office.de) unter „Investoren/Corporate Governance/Entsprechenserklärung“ veröffentlicht. Die Erklärung ist zusätzlich Bestandteil des Kapitels Corporate Governance. Dort sind weiterführende Informationen zur Unternehmensführung, wie beispielsweise die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, zu finden. Ebenfalls dort aufgeführt ist der Vergütungsbericht zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Das Kontrollsystem des Konzerns wird im Risiko- und Chancenbericht detailliert erläutert.

**UNTERNEHMENSSTEUERUNG**

Zentrales Ziel der Aktivitäten des Deutsche Office Konzerns ist die Optimierung der Wertschöpfung des Immobilienportfolios zur Erwirtschaftung stabiler und wachsender Cashflows im Interesse der Aktionäre und Geschäftspartner. Das zentrale konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist hierauf ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die Steuerung der Deutschen Office liegt in der Verantwortung des Vorstands.

**OPERATIVE STEUERUNGSGRÖßEN**

Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand und die Geschäftsführung der Konzerntochtergesellschaften umfassen insbesondere die Entwicklung des Leerstandes sowohl pro Objekt als auch für das Gesamtportfolio sowie die Miete pro Quadratmeter je Objekt. Darüber hinaus spielen auch Parameter wie das Ergebnis der Neuvermietung und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten sowie Instandhaltungs- und Betriebskosten, Mietausfälle und Marketingkosten eine Rolle. Auswertungen und ein Abgleich zu den budgetierten Werten finden bei gleichzeitiger Auswertung potenzieller neuer Mietverträge monatlich statt.

Als Ergebnis werden hieraus Maßnahmen abgeleitet, um die vornehmlichen Ziele im Rahmen der operativen Steuerung, nämlich Leerstandsabbau und Realisierung von Mieterhöhungspotenzialen, bei kontrollierter Aufwandsentwicklung und eine kontinuierliche Verbesserung der operativen Ergebnisse und Kennzahlen zu erreichen.

**UNTERNEHMENSPLANUNG**

Ausgangspunkt für die Steuerung der Aktivitäten des Deutsche Office Konzerns ist eine detaillierte Konzernplanung, welche vom Einzelobjekt ausgeht und die Plandaten dann auf Portfolioebene aggregiert (Bottom-up-Planung). Diese Planung wird jährlich überarbeitet und an die aktuelle Marktlage angepasst.

In einem ersten Schritt wird ein detaillierter Businessplan erstellt, welcher insbesondere die im Zeitablauf erwarteten Mieteinnahmen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Betriebskosten, die Marketingkosten sowie die geplanten Investitionen umfasst.

Hierauf aufbauend werden die operativen Zielvorgaben definiert und die entsprechenden Maßnahmen für jede einzelne Immobilie unter Berücksichtigung der operativen Steuerungsgrößen geplant.

Nachdem die operative Unternehmensplanung abgeschlossen wurde, wird sie im Rahmen einer integrierten Finanz- und Liquiditätsplanung um eine Planung der Verwaltungskosten sowie des Finanzergebnisses sowie eine Überleitung auf die steuerlichen Ergebnisse der geplanten Maßnahmen ergänzt. Der Planung der Finanzierungsaufwendungen kommt auf Grund der erheblichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis sowie die Liquidität der Gesellschaft eine große Bedeutung zu. Eine detaillierte Liquiditätsplanung wird mit einem Horizont von 36 Monaten durchgeführt und rollierend überwacht und aktualisiert.

Die finale Unternehmensplanung wird dem Aufsichtsrat in der Regel im vierten Quartal eines jeden Jahres für die Folgejahre zur Genehmigung vorgelegt.

**KENNZAHLEN**

Im Konzern werden die durch die operative Geschäftstätigkeit erzielten Erträge aus der Vermietung sowie die Funds from Operations (FFO) überwacht und kontrolliert. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen können der Vorstand sowie die Geschäftsführer der Konzerntochtergesellschaften die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei einer negativen Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten. Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) des Konzerns regelmäßig überwacht. Neben

diesen Finanzkennzahlen sind die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) sowie die Leerstandsquote maßgebliche, laufend beobachtete Kennzahlen.

## 2. FINANZANALYSE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG KONZERN (IFRS)

Bei einem Vergleich der beiden Geschäftsjahre ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahresvergleichszeitraum weitestgehend der Januar Beitrag der Prime Office REIT-AG, München (PO REIT), aufgrund des Erstkonsolidierungszeitpunkts zum 21. Januar 2014 fehlt. Die Vergleichszahlen sind zudem geprägt durch den Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von EUR 115,4 Mio. aufgrund der Verschmelzung der PO REIT auf die Gesellschaft sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Verschmelzung in Höhe von EUR 23,5 Mio., insbesondere aufgrund der zu entrichtenden Grunderwerbsteuer aus der Anschaffungsfiktion der PO REIT Immobilien.

### KENNZAHLENENTWICKLUNG UND ZIELERREICHUNG

IN T EUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGE GEBEN)	2015	2014	VERÄNDERUNG
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	106.668	105.528	1%
FFO	54.794	46.649	17%
EBITDA*	79.644	177.276	-55%
EBIT	-23.871	171.644	> -100%
EBDA**	22.335	130.531	-83%
EBT	-76.626	127.655	> -100%
Konzernergebnis	-81.180	124.919	> -100%
<b>Konzernergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>-0,45</b>	<b>0,73</b>	<b>&gt; -100%</b>
<b>FFO je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,27</b>	<b>12%</b>

\* EBITDA = EBIT, bereinigt um Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

\*\* EBDA = Konzernergebnis, bereinigt um Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Operativ verlief das Geschäftsjahr 2015 für die Deutsche Office plangemäß. Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 107 Mio. entsprachen der Prognose für das Geschäftsjahr 2015.

Mit Funds from Operations (FFO) von EUR 55 Mio. wurde die Prognose von anfangs mindestens EUR 50 Mio. zuletzt im September auf EUR 54 Mio. angepasst und damit für 2015 übertroffen. Wesentliche Ursache für gestiegene FFO sind die deutlich geringeren Finanzaufwendungen sowie ein reduzierter Verwaltungsaufwand.

### 2.1 ERTRAGSLAGE

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die FFO, welche die Mittelzuflüsse aus der operativen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios darstellen und daher um Sondereffekte bereinigt wurden, lassen sich wie folgt herleiten:

IN T EUR	2015	2014	VERÄNDERUNG
Nettoergebnis aus der Vermietung	95.601	94.156	2%
Verwaltungsaufwand*	-7.747	-9.930	-17%
Sonstige Erträge/ Sonstige Aufwendungen*	-159	66	> -100%
Finanzergebnis	-32.901	-38.203	-14%
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>54.794</b>	<b>46.649</b>	<b>17%</b>

\* Nach Bereinigung von Sonder- und Einmaleffekten

Die wesentlichen Bereinigungen betreffen nicht nachhaltige Effekte wie Abfindungen (TEUR 4.440; Vj: TEUR 0), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme durch alstria (TEUR 2.231; Vj: TEUR 0), Transaktionskosten (insb. Grunderwerbsteuer) der Verschmelzung mit der PO REIT (TEUR 2.230; Vj: TEUR 23.175) sowie Aufwendungen aus der Ablösung von Darlehen sowie der Ablösung und Bewertung derivativer Finanzinstrumente (TEUR 19.854; Vj: TEUR 5.796). Im Vorjahr wurden zusätzlich die Erträge aus der Erstkonsolidierung (TEUR 115.388) sowie die Kosten im Zusammenhang mit der Schließung des Büros in München (TEUR 673) bereinigt.

## ENTWICKLUNG DER OPERATIVEN AUFWANDSPOSITIONEN

IN T EUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGE GEBEN)	2015	2014	VERÄNDERUNG
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	106.668	105.528	1%
Nicht umlegbare Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	-11.067	-11.372	-3%
Verwaltungsaufwand*	-7.747	-9.930	-17%
Summe operative Aufwendungen	-18.814	-20.742	-9%
<b>Operative Aufwendungen im Verhältnis zu den Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>17,64%</b>	<b>19,66%</b>	

\* Nach Bereinigung von Sonder- und Einmaleffekten.

Nach einem Anstieg in 2014, insbesondere aufgrund der Verschmelzung mit der PO REIT, hat sich das Verhältnis zwischen den operativen Aufwendungen und den Erträgen aus Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wieder um 2 Prozentpunkte verbessert. Mit einer Reduktion der Verwaltungskostenquote auf 7,3% unterstreicht die Deutsche Office ihre Kostenführerschaft bei den börsennotierten Immobiliengesellschaften.

## ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr wurden die Objekte „Immermannstraße“ in Düsseldorf, „Potsdamer Platz“ in Bonn, sowie die „Ludwig-Erhard-Anlage (Westend-Ensemble)“ und „Westerbachstraße“ in Frankfurt a.M. mit Nutzen- und Lastenwechsel verkauft. Bereits in 2014 wurden Verträge über Verkäufe der Objekte „Gutleutstraße“ in Frankfurt a.M. und „Hohenzollernring“ in Köln geschlossen, bei denen der Nutzen und Lastenwechsel erst in 2015 stattgefunden hat. Dabei wurden Erlöse aus Abgängen von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 182.000 (Vorjahr: TEUR 125.285) und ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR -195 (Vorjahr: TEUR 1.104) erzielt.

## FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis in Höhe von TEUR - 52.755 liegt trotz Rückführung von Darlehen über dem Vorjahreswert von TEUR - 43.999. Im laufenden Jahr belasten Aufwendungen aus der Auflösung der im Eigenkapital erfassten Verluste für Finanzinstrumente von TEUR 14.387, aufgrund deren Ablösung sowie Vorfälligkeitsentschädigungen von TEUR 6.088 das Finanzergebnis. Das bereinigte Finanzergebnis hat sich um 14% verbessert und ist auf die Rückführung von Darlehen sowie verbesserten Konditionen zurückzuführen.

## ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern beliefen sich in 2015 auf TEUR - 4.554 (Vorjahr: TEUR - 2.746) und betrafen nahezu ausschließlich laufende Steuern aufgrund der Aufdeckung von stillen Reserven (im Vorjahr: latente Steuern).

## 2.2 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist insbesondere auf die Abgänge aufgrund von Veräußerungen sowie ein negatives Bewertungsergebnis zurückzuführen. Zu dem Bewertungsergebnis wird auf die Ausführungen unter „1.3 Überblick über das Portfolio“ verwiesen. Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung in 2015:

IN T EUR	2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 1.1.2015	1.780.660
Abgang Verkäufe	-87.445
Zugang Ankauf	29.102
Investitionen	23.122
Bewertungsergebnis	-103.515
Mietlinearisierung	-714
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 31.12.2015</b>	<b>1.641.210</b>

## NET ASSET VALUE (NAV)

Der Net Asset Value (NAV) hat sich insbesondere aufgrund der Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien reduziert.

IN T EUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGE GEBEN)	2015	2014	VERÄNDERUNG
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.641.210	1.780.660	-8%
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	0	92.800	-100%
Verzinsliche Darlehen	-966.901	-1.050.452	-8%
Zahlungsmittel	59.384	63.503	-6%
Sonstige Aktiva und Passiva	-24.790	-83.487	-70%
<b>Net Asset Value (NAV)</b>	<b>708.903</b>	<b>803.024</b>	<b>-12%</b>
<b>Net Asset Value (NAV) je Aktie (in EUR)</b>	<b>3,93</b>	<b>4,45</b>	<b>-12%</b>

## LOAN TO VALUE (LTV)

Trotz einem reduzierten Eigenkapital liegt die Eigenkapitalquote aufgrund einer gleichzeitig verkürzten Bilanzsumme zum Jahresende unverändert bei 41%.

Der Loan to Value konnte in 2014 auf einen Wert innerhalb des mittelfristigen Zielkorridors von 50 - 55% gesenkt werden und liegt aufgrund der Abwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2015 erneut leicht außerhalb des Zielkorridors.

IN T EUR (SO FERN NICHT ANDERS ANGE GEBEN)	2015	2014	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	1.724.866	1.951.295	-12%
Eigenkapital	708.903	803.024	-12%
Verzinsliche Darlehen*	-966.901	-1.050.452	-8%
Übrige Verbindlichkeiten	49.062	97.819	-50%
<b>Fremdkapitalquote</b>	<b>58,9%</b>	<b>58,8%</b>	
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>41,1%</b>	<b>41,2%</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	1.641.210	1.780.660	-8%
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	0	92.800	-100%
Verzinsliche Darlehen*	-966.901	-1.050.452	-8%
abzgl. Zahlungsmittel**	59.384	48.836	22%
Netto-Bankverbindlichkeiten	907.517	1.001.616	-9%
<b>Loan to Value</b>	<b>55,3%</b>	<b>53,5%</b>	

\* inkl. Darlehen der Veräußerungsobjekte

\*\* abzgl. für Grunderwerbsteuerzahlung reservierte Mittel

## VERZINSLICHE DARLEHEN

Das Herkules-Akquisitionsdarlehen in Höhe von EUR 425 Mio. wurde im laufenden Geschäftsjahr planmäßig sowie aufgrund von Veräußerungen getilgt. Das Restdarlehen wird vollständig als kurzfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, da es am 14. Dezember 2015 zum 22. Februar 2016 gekündigt wurde. In diesem Zusammenhang ist eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von TEUR 4.286 entstanden. Finanziert wird die Rückführung durch eine weitere Tranche aus einem Darlehen der alstria, welches zu insgesamt günstigeren Konditionen abgeschlossen werden konnte.

Das Homer Akquisitionsdarlehen in Höhe von EUR 370 Mio. wurde im laufenden Geschäftsjahr planmäßig sowie aufgrund der Veräußerung der Immobilie „Westerbachstraße“ in Frankfurt a.M. getilgt.

Die Darlehen für die beiden Objekte in Darmstadt wurden zum 31. Dezember 2015 vorzeitig mit Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von insgesamt TEUR 1.802 zurückgeführt. Weiterhin wurde das Darlehen für das Objekt in Meerbusch planmäßig zum Vertragsende 31. Dezember 2015 zurückgeführt. Sämtliche Rückführungen wurden durch Darlehen der alstria ersetzt

Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes „Vaihinger Straße“ in Stuttgart wurde ein Darlehen über TEUR 15.500 mit einer Laufzeit von sechs Jahren aufgenommen.

Am 14. Dezember 2015 wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von bis zu EUR 500 Mio. mit einer Laufzeit von sechs Jahren und einem Zinssatz von 2,5% p.a. mit alstria unterzeichnet. Bis zum 31. Dezember 2015 wurden für die bis

dahin vorgenommenen Ablösungen sowie die Ablösung von Zinssicherungsgeschäften zwei Tranchen von insgesamt EUR 149 Mio. in Anspruch genommen.

Die Laufzeiten der Darlehen betragen zwischen einem und sechs Jahren. Weitere Einzelheiten sind im Konzernanhang dargestellt. Zur Einhaltung der finanziellen Darlehensbedingungen (Covenants) wird auf den Risikobericht unter 4.1. verwiesen.

## INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr wurden werterhöhende Maßnahmen in Höhe von TEUR 23.122 (Vorjahr: TEUR 20.359) getätigt. Hierbei handelte es sich insbesondere um Maßnahmen im Rahmen von Neuvermietungen. Zum 31. Dezember 2015 bestehen Investitionsverpflichtungen in Höhe von TEUR 6.324 (Vorjahr: TEUR 4.723) für Maßnahmen am Immobilienportfolio des Konzerns. Der Konzern wird diese Maßnahmen aus eigenen Mitteln finanzieren.

## CASHFLOW

IN T EUR	2015	2014	VERÄNDERUNG
Cashflow aus laufender Tätigkeit	81.478	70.342	16%
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	127.826	149.701	-15%
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-201.423	194.146	4%
<b>Zahlungswirksame Veränderungen</b>	<b>7.881</b>	<b>25.897</b>	<b>-70%</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 31. Dezember</b>	<b>71.384</b>	<b>63.503</b>	<b>12%</b>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war in 2014 aufgrund der gezahlten Transaktionskosten der Verschmelzung sowie gestiegener Verwaltungskosten belastet und konnte entsprechend in 2015 gesteigert werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich trotz einer erneuten Steigerung der Zuflüsse aus Verkäufen von Immobilien (Einzahlungen in Höhe von TEUR 182.000; Vorjahr: TEUR 125.285) reduziert, da in 2015 eine Immobilie erworben wurde (Abfluss in Höhe von TEUR 29.101. Darüber hinaus erfolgte in 2014 im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses ein Nettozugang an liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 45.000. Die Investitionen in die Immobiliensubstanz beliefen sich auf nahezu gleichem Niveau in Höhe von TEUR 23.122 (Vorjahr: TEUR 20.359).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit wurde insbesondere durch Darlehensrückführungen (Nettotilgungen) in Höhe von TEUR 90.101 (Vorjahr: TEUR 262.344) sowie Zahlungen aufgrund der Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsgeschäften und Darlehen in Höhe von TEUR 54.394 (Vorjahr: TEUR 16.690) und einer Ausschüttung an die Aktionäre in Höhe von TEUR 27.079 geprägt. Im Vorjahr waren Netto-Zuflüsse aus der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 127.418 zu verzeichnen. Zur Tilgung wurden die Erlöse aus den Veräußerungen verwendet.

In den liquiden Mitteln ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.981 (Vorjahr: TEUR 5.852) für die nächste Zins- und Tilgungszahlung an die Banken enthalten. Guthaben in Höhe von TEUR 16.255 (Vorjahr: TEUR 14.786) sind darlehensvertragliche Liquiditätsreserven, die für Investitionen in die Gebäude vorgesehen sind. Des Weiteren enthalten die liquiden Mittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 2.466 (Vorjahr: TEUR 2.565), die vom Konzern treuhänderisch gehalten werden.

## 3. FINANZANALYSE DER DO DEUTSCHE OFFICE AG (JAHRESABSCHLUSS) GEMÄß HGB

### ERTRAGSLAGE

Aus der Bewirtschaftung von neun eigenen Immobilien, dem Asset Management und der Ausübung der Management- sowie Servicefunktionen für den gesamten DO Konzern wurde im Geschäftsjahr 2015 ein Verlust in Höhe von EUR 12,3 Mio. erwirtschaftet, nach einem Verlust in 2014 in Höhe von EUR 21,6 Mio. Dieser Rückgang ist auf ein verbessertes operatives Ergebnis mit reduzierten Verwaltungs- und Finanzierungskosten sowie höheren Sondereffekten in 2014 zurückzuführen. Ohne die nachfolgend beschriebenen Sondereffekte wäre im Geschäftsjahr - so wie prognostiziert - ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt worden.

Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erträgen aus Betriebskosten sowie einem Rückgang der Erträge aus Serviceleistungen. Ein temporärer Leerstand in der Immobilie „Richard-Wagner-Platz“ in Nürnberg, konnte durch Neuvermietungen in dem Objekt „Breitwiesenstraße“ in Stuttgart nahezu kompensiert werden. In 2014 entfallen Mieten in Höhe von EUR 0,3 Mio. auf das Objekt „Fellbach“, bis zu dessen Über-

gang von Nutzen und Lasten am 18. Februar 2014. Der Rückgang der Erträge aus Serviceleistungen korrespondiert mit dem Rückgang der Verwaltungskosten, da diese im Konzern umgelegt werden. Dem Rückgang der Erträge aus Betriebskosten stehen reduzierte Aufwendungen für Immobilienbewirtschaftung gegenüber.

Ein Vorstandsmitglied ist zum 30. April 2015 vorzeitig ausgeschieden, zwei weitere Vorstandsmitglieder haben im Rahmen der Übernahme durch alstria ihre Change-of-Control Klauseln gezogen und sind zum 4. November 2015 vorzeitig ausgeschieden. Mit den Mitarbeitern, die von der beabsichtigten Schließung des Standorts in Köln betroffen sind, wurden Aufhebungsvereinbarungen geschlossen. Somit ist der Personalaufwand durch Abfindungen von insgesamt EUR 4,4 Mio. belastet und liegt ohne diese Sondereffekte leicht unter dem Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Transaktionskosten der Verschmelzung mit PO REIT (EUR 2,2 Mio.; Vorjahr: EUR 1,0 Mio.), die nicht als Anschaffungsnebenkosten der Transaktion aktiviert, sondern sofort aufwandswirksam erfasst wurden und in 2015 eine Anpassung der Rückstellung für Grunderwerbsteuer sowie Kosten des Spruchverfahrens (wir verweisen hierzu auf die Ausführungen zu „4.2 Risikobericht – Risiken aus der Verschmelzung“) beinhalten. Darüber hinaus sind Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme durch alstria (EUR 2,2 Mio.) für die begründete Stellungnahme, die Fairness Opinion und sonstige Rechts- und Beratungskosten entstanden.

Das Finanzergebnis 2015 hat sich aufgrund der durch Objektverkäufe erfolgten Tilgungen und aufgrund verbesserter Zinskonditionen verbessert. Darüber hinaus war das Finanzergebnis 2015 durch Aufwendungen im Zusammenhang mit Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 1,8 Mio. sowie der Anpassung/Ablösung von Zinssicherungsgeschäften in Höhe von EUR 3,9 Mio. belastet.

## Finanzlage

Das zum 31. Dezember 2015 ausgewiesene Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von EUR 12,3 Mio. sowie der Ausschüttung an die Aktionäre in Höhe von EUR 27,1 Mio. reduziert. Die Eigenkapitalquote im handelsrechtlichen Abschluss beträgt bei einer Bilanzsumme von EUR 1.080 Mio. ca. 72%.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die noch ausstehenden Grunderwerbsteuerzahlungen in Höhe von EUR Mio. 13,2 (Vorjahr: EUR 12,5 Mio.), immobilienbezogene Rückstellungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2,9 Mio.) sowie Personalrückstellungen in Höhe von EUR 2,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.). Im Vorjahr wurde ebenfalls eine Rückstellung für derivative Finanzinstrumente in Höhe von EUR 23,8 Mio. ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen in Zusammenhang mit den Finanzierungen der Objekte der PO REIT und haben Laufzeiten von bis zu drei Jahren. Zum 31. Dezember 2015 wurden die Darlehen für die beiden Objekte in Darmstadt vorzeitig und für das Objekt in Meerbusch vertragsgemäß zurückgeführt. Zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verweisen wir auf die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken unter „4.2. Risikobericht“.

## VERMÖGENSLAGE

Nach laufenden und in Vorjahren außerplanmäßigen Abschreibungen weist die Deutsche Office zum 31. Dezember 2015 unter Berücksichtigung der Anlagen im Bau ein Immobilienvermögen von EUR 450 Mio. aus. Der Marktwert lt. CBRE für diese Immobilien beträgt insgesamt EUR 498 Mio.

Die Veränderung der Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus den Ausleihungen an verbundene Unternehmen für den Erwerb des Objektes „Vaihinger Straße“ in Stuttgart.

## 4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die Betrachtung von Risiken und Chancen erfolgt separat in einer Bruttobetrachtung.

### 4.1 RISIKOMANAGEMENT

Die Deutsche Office bzw. der Deutsche Office Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem. Ziel des Risikomanagementsystems ist die frühzeitige vollständige Identifikation und Bewertung von Risiken, maßgeblich auf Ebene der Deutschen Office sowie der Teilkonzerne der PortfolioCo I, PortfolioCo II und PortfolioCo III. Das Risi-

komanagementsystem erfüllt eine Sicherungsfunktion zur Erreichung nachhaltigen Wachstums und zur nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Dabei wird anhand von operativen Kennzahlen sowie Finanzkennzahlen ein Bezug zu den identifizierten Risikofeldern hergestellt. Der Fokus liegt hierbei auf den Kennzahlen zur Entwicklung des Leerstandes sowie der Vermietungen, des Cashflows, der Liquidität sowie der Bilanzstrukturkennzahlen.

Durch eine intensive Kommunikation innerhalb der Führungsebene des Konzerns haben alle Entscheidungsträger jederzeit Kenntnis über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen und im Konzern. Somit können abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, welche potenziell auch bestandsgefährdender Natur sein können, rechtzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Dem Aufsichtsrat werden zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns zur Verfügung gestellt.

Das Risikomanagement im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess versteht sich als Teil des internen Kontrollsystems. Nachfolgend sind die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess der Deutschen Office aufgeführt.

- Klare Organisations-, Unternehmens- sowie Kontroll- und Überwachungsstruktur,
- Konzernweit abgestimmte Planungs-, Reporting-, Controlling- und Frühwarnsysteme und –prozesse zur umfangreichen Analyse und Steuerung ertragsrelevanter Risikofaktoren,
- Eindeutige Zuordnung der Funktionen in sämtlichen Bereichen des Rechnungslegungsprozesses (z.B. Finanzbuchhaltung, Controlling),
- Schutz der im Rechnungswesen eingesetzten EDV-Systeme gegen unbefugten Zugriff,
- Überwiegender Einsatz von Standardsoftware im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme,
- Einrichtung eines internen Richtlinienwesens,
- Regelmäßige Überprüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten des Rechnungswesens anhand von Stichproben und Plausibilisierungen,
- Wesentliche rechnungslegungsrelevante Prozesse unterliegen regelmäßigen Überprüfungen,
- Anwendung des Vieraugenprinzips bei allen rechnungslegungsrelevanten Prozessen,
- Vor Aufnahme eines neuen Mieters nutzt der Konzern eine externe Kreditwürdigkeitsprüfung, um die Kreditwürdigkeit potenzieller Mieter zu beurteilen,
- Der Aufsichtsrat befasst sich mit wesentlichen Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements, des Prüfungsauftrags sowie seinen Schwerpunkten,
- Kontinuierliche Anpassung des konzernweiten Risikomanagementsystems an aktuelle Entwicklungen und fortlaufende Überprüfung seiner Funktionsfähigkeit.

Durch das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem wird sichergestellt, dass Sachverhalte bilanziell richtig erfasst, aufbereitet, gewürdigt und so in die externe Rechnungslegung übernommen werden und dass die Rechnungslegung bei der Deutschen Office sowie bei allen Konzernunternehmen einheitlich und im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlichen Vorgaben sowie der Satzung erfolgt.

Die wesentlichen durch den Deutsche Office Konzern verwendeten Finanzinstrumente umfassen Bankdarlehen, Zahlungsmittel und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Objekte. Der Konzern verfügt über weitere finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen. Des Weiteren geht der Deutsche Office Konzern auch derivative Geschäfte in Form von Zinsswaps und Zinscaps ein. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus den dazugehörigen variabel abgeschlossenen Darlehensverträgen ergeben. Ein Handel mit Zinsswaps/-caps erfolgte nicht und wird auch in Zukunft nicht erfolgen.

## 4.2 RISIKOBERICHT

### ALLGEMEINE GESETZESÄNDERUNGEN IM IMMOBILIENBEREICH

Die Geschäftstätigkeit beschränkt sich auf den deutschen Immobilienmarkt. Die Deutsche Office unterliegt damit den in Deutschland geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere miet-, bau- und umweltrechtlicher Art. Änderungen dieser Rahmenbedingungen auf nationaler oder auch auf europäischer Ebene oder Änderungen bei der Auslegung und Anwendung bestehender Vorschriften, insbesondere durch neue Entscheidungen von Gerichten und Verwaltungsbehörden, könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Ebenso könnten Änderungen im Bereich der mietrechtlichen Bestimmungen beispielsweise dazu führen, dass die Gesellschaft Aufwendungen für die Renovierung und Modernisierung von Gebäuden oder Nebenkosten nicht mehr in derselben Weise auf Mieter umlegen kann wie bisher oder Mieterhöhungen und Mietkündigungen nur unter erschwerten Bedingungen oder mit erhöhten Kosten durchführen darf.

Allgemeine Gesetzesänderungen im Immobilienbereich sind durch die Deutsche Office nicht unmittelbar zu beeinflussen, sodass für den Fall, dass entsprechende Gesetzesänderungen in Kraft treten, die Investitionen nach sich ziehen, betriebswirtschaftliche Aspekte wie Lieferantenvorauswahl, Ausschreibungen und Kostenkontrolle im Vordergrund stehen, die das Risiko unter den Gegebenheiten begrenzen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken oder weiterer die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinträchtigender Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IM IMMOBILIENBEREICH

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien unterlag in der Vergangenheit deutlichen Schwankungen, die unter anderem mit der Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Situation in Deutschland zusammenhängen. Negative Entwicklungen in diesem Zeitraum führten teilweise zu hohen Leerständen und Wertbeeinträchtigungen bei Büroimmobilien. Durch die Konzentration der Deutschen Office auf den deutschen Gewerbe- und hier speziell den Büroimmobilienmarkt lassen sich nachteilige Entwicklungen auf diesem Markt nicht durch positive Entwicklungen in anderen Märkten, Ländern oder in anderen Immobiliensektoren ausgleichen. Zu den Faktoren, die den Erfolg der Gesellschaft beeinflussen, zählen unter anderem die Qualität und Finanzkraft der derzeitigen und zukünftigen Mieter der Immobilien der Gesellschaft, die theoretische Möglichkeit, zusätzliche attraktive Immobilien zu angemessenen Preisen zu erwerben, die maßgeblichen gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für einen solchen Erwerb sowie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Standorts Deutschland und der lokalen Gegebenheiten. Eine ungünstige Entwicklung eines oder mehrerer dieser Faktoren könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

### INVESTITIONS-/ DESINVESTITIONSRSIKO

Mit Immobilientransaktionen sind Risiken im Hinblick auf eine unvollständige Entscheidungsgrundlage durch nicht erkannte Risiken und Verpflichtungen verbunden, denen die Gesellschaft mit einer größtmöglichen Sorgfalt im Rahmen eines geordneten Due-Diligence-Prozesses unter teilweiser Hinzuziehung von externen Beratern im Hinblick auf alle wesentlichen grundstücksbezogenen und rechtlichen Sachverhalte begegnet.

Zudem plant die Gesellschaft in Zusammenhang mit bestehenden Nachvermietungserfordernissen umfassende Revitalisierungs- und Umbaumaßnahmen für verschiedene Immobilien. Verzögerungen der Umbaumaßnahmen können zu verlängerten Leerstandszeiten oder zu Schadensersatzansprüchen Dritter (z.B. Mieter) führen, wenn vertraglich gesetzte Fertigstellungsfristen nicht eingehalten werden. Darüber hinaus besteht das Risiko der Budgetüberschreitung. Den mit den Investitionsmaßnahmen verbundenen Risiken wird durch einen umfassenden Budgetierungsprozess sowie ein genaues Projektcontrolling, verbunden mit einer sorgfältigen Auswahl der Lieferanten, begegnet.

### FINANZIERUNGS- UND LIQUIDITÄTSRSIKEN

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 bestehen im Deutsche Office Konzern Verbindlichkeiten aus Darlehen von Kreditinstituten in Höhe von EUR 817 Mio.

Das im Februar 2014 ausgereichte Herkules Refinanzierungsdarlehen in Höhe von anfänglich EUR 425 Mio. wurde am 22. Februar 2016 zurückgeführt und durch ein Gesellschafterdarlehen ersetzt. Das Homer Refinanzierungsdarlehen in Höhe von anfänglich EUR 370 Mio. hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2018.

Die objektbezogenen Darlehen des PO REIT Portfolios haben eine Laufzeit zwischen einem und drei Jahren.

Die Deutsche Office pflegt Kontakte zu verschiedenen Banken, die als alternative Adressen für ggf. zu refinanzierende Darlehen in Betracht kommen, und prüft grundsätzlich Alternativen zur Bankfinanzierung. Für die Leerstände im Portfolio und die beabsichtigten Revitalisierungsmaßnahmen müssen keine zusätzlichen Fremdmittel aufgenommen werden, da die Gesellschaft über ausreichend liquide Mittel verfügt. Grundsätzlich erfolgt die Planung von Investitionsmaßnahmen ausschließlich in Abstimmung mit der Liquiditätsplanung, um die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit sicherzustellen. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen kann.

Darüber hinaus wurde am 14. Dezember 2015 mit alstria ein Darlehensvertrag über bis zu EUR 500 Mio. mit einer Laufzeit von sechs Jahren und einem Zinssatz von 2,5% p.a. geschlossen. Die Tilgung erfolgt mit 1% p.a. Das Darlehen dient vorrangig der Refinanzierung von externen Darlehen und Ablösung bzw. Anpassungen von Zinssicherungsgeschäften. Zum 31. Dezember 2015 wurden zwei Tranchen in Höhe von insgesamt EUR 149 Mio. abgerufen. Am 22. Februar 2016 wurde eine weitere Tranche in Höhe von EUR 334 Mio. zur Ablösung des Herkules Darlehens in Anspruch genommen.

### **COVENANTRISIKO**

In den Kreditverträgen der Gesellschaft sind typische finanzielle Darlehensbedingungen („Financial Covenants“) wie eine Debt Service Cover Ratio (DSCR), eine Loan to Value Ratio (LTV) oder eine Gross Yield Ratio (GYR) vereinbart worden.

Sofern Financial Covenants nicht eingehalten werden, hat die finanzierende Bank die Möglichkeit, die bestehenden Darlehensverträge vorzeitig zu kündigen. Die Einhaltung der Financial Covenants wird laufend sorgfältig überprüft und ggf. werden frühzeitig Gegenmaßnahmen vorbereitet bzw. Gespräche mit den finanzierenden Banken aufgenommen. Zum 31. Dezember 2015 wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten und der Vorstand geht auch für die Zukunft davon aus, dass die Gesellschaft die bestehenden Financial Covenants auch in 2016 einhalten wird.

### **ZINSÄNDERUNGSRIKIO**

Der Deutsche Office Konzern verfolgt grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik. Für das Homer und das Herkules Portfolio wurden Finanzierungen auf EURIBOR-Basis vorgenommen. Um das Zinsänderungsrisiko zum Großteil abzusichern, wurden derivative Finanzinstrumente erworben. Die mit den Darlehen der PO REIT in Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäfte wurden in der Regel so abgeschlossen, dass der gesamte Zins fixiert wurde. Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken der Gesellschaft und des Konzerns bestehen aus zinsbedingten Cashflowrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Es erfolgt eine laufende Überprüfung der abgeschlossenen Finanzinstrumente hinsichtlich ihrer Marktbewertung sowie ihrer Eignung als Absicherung gegen Änderungen des Zinsniveaus sowie des ungesicherten Anteils. Bei entsprechender Zinsentwicklung müssen aufgrund der Darlehensverträge für den ungesicherten Anteil weitere Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen werden. Auf diese Weise begegnet der Konzern höheren Finanzierungskosten aus einem möglichen Zinsanstieg, der sich negativ auf die Eigenkapitalverzinsung auswirken würde. Zu den Auswirkungen aufgrund möglicher Marktwertänderungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses der Deutschen Office sowie im Konzernanhang zum 31. Dezember 2015.

Es ist nicht auszuschließen, dass Anschlussfinanzierungen nur zu höheren Zinskonditionen als kalkuliert abgeschlossen werden können, die durch die Kapitalmarktsituation und die volkswirtschaftliche Lage maßgeblich beeinflusst werden. Eine schlechtere Bonität der Deutschen Office könnte sich negativ auf die Konditionen bei Anschlussfinanzierungen oder Verlängerung bzw. Erneuerung von Kreditlinien auswirken.

### **RECHTLICHE RISIKEN**

Insgesamt könnten Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, z.B. im Miet- oder Umweltrecht, nachteilige Folgen auf die Geschäftstätigkeit der Deutschen Office haben. Zudem könnte die Deutsche Office aufgrund einer Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen in Anspruch genommen werden oder müsste für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen oder andere nicht eingeplante Kosten aufkommen.

Die Deutsche Office könnte im Zusammenhang mit dem Ankauf neuer Immobilien rechtlichen, insbesondere baurechtlichen Risiken ausgesetzt sein, möglicherweise Schäden erleiden, die nicht oder nicht in ausreichender Höhe durch entsprechenden Versicherungsschutz gedeckt sind.

Unter sorgfältiger Abwägung bewertet die Deutsche Office rechtliche Risiken primär intern und erstellt ggf. auch Szenariorechnungen. In besonders gelagerten Themen lässt die Gesellschaft Rechtsgeschäfte auch extern prüfen.

### **RECHTLICHE MIETERRISIKEN UND RISIKEN AUS DEM VERKAUF SOWIE DER WEITERENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN**

Die Deutsche Office könnte aus Gewährleistungen bei der Vermietung oder dem Verkauf von Immobilien sowie bei der Weiterentwicklung von Immobilien in Anspruch genommen werden, ohne adäquate Rückgriffsansprüche zu haben. Die Verwendung standardisierter Verträge kann im Falle von fehlerhaften Vertragsklauseln oder bei Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu Forderungen gegen die Deutsche Office aus einer Vielzahl von Verträgen, zu Forderungsausfällen oder erhöhten Aufwendungen auf Seiten der Gesellschaft führen.

Die Deutsche Office bewertet rechtliche Mieterrisiken, Risiken aus dem Verkauf sowie der Weiterentwicklung von Immobilien primär intern und überprüft besonders gelagerte Angelegenheiten und Rechtsgeschäfte unter Einbindung Dritter.

### **LEERSTANDSRISIKEN**

Die Erträge der Deutschen Office hängen insbesondere von den Mieteinnahmen aus Büroimmobilien des Portfolios der Gesellschaft ab. Sollten ein oder mehrere Mieter über einen längeren Zeitraum nicht in der Lage sein, seiner bzw. ihren Zahlungspflichten ganz oder teilweise nachzukommen, oder langfristige Mietverträge aufgrund außerordentlicher Gründe vorzeitig kündigen und sich daher die Leerstandsquote der Immobilien der Gesellschaft erhöhen, könnte dies zu einer erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen der Gesellschaft führen.

Das Portfolio der Deutschen Office weist zum Zeitpunkt der Berichterstattung insgesamt eine durchschnittliche, gewichtete Restmietvertragslaufzeit (WALT) von 3,9 Jahren auf. Die kürzesten Mietvertragsrestlaufzeiten (gewichtet) weisen das Objekt in Eschborn, Mergenthaler Allee (1,4 Jahre) und das Objekt „Hanns-Klemm-Straße“ in Böblingen (1,5 Jahre) auf.

Die Deutsche Office verfügt über ein erfahrenes, aktives Asset-Management-Team mit langjähriger Expertise. Dabei werden enge Kontakte zu den Mietern unterhalten und Mietangebote bedarfsgerecht optimiert, was sich in einer hohen Mieterzufriedenheit mit einer entsprechend hohen Verlängerungsquote ausdrückt.

### **IT-RISIKEN**

Die Deutsche Office nutzt konzernübergreifend Datev, LucaNet sowie ein Datawarehouse als IT-Anwendungen.

Grundsätzlich besteht das Risiko eines Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Die Deutsche Office hat aus diesem Grund mit ihren IT-Dienstleistern funktionsfähige Betriebs-, Wartungs- und Administrationsprozesse sowie wirksame Überwachungsmechanismen vertraglich vereinbart, die einem solchen Ausfall und einem gegebenenfalls damit einhergehenden Datenverlust entgegenwirken.

### **RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER VERSCHMELZUNG**

Einzelne Aktionäre der durch die Verschmelzung erloschenen PO REIT sind der Ansicht, dass das Umtauschverhältnis von bisherigen Aktien der PO REIT in Aktien der Gesellschaft zu ihren Lasten zu niedrig bemessen ist, sie haben daher von der Möglichkeit, die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen, Gebrauch gemacht und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens beim Landgericht München gestellt. Neben dem Austausch verschiedener Schriftsätze der beteiligten Parteien hat am 12. Februar 2015 eine erste gerichtliche Anhörung stattgefunden. In erster Instanz hat das Landgericht München am 21. August 2015 die Anträge auf Festsetzung einer baren Zuzahlung zu Gunsten der ehemaligen Aktionäre der PO REIT zurückgewiesen. Vier Antragsteller sowie der gemeinsame Vertreter haben Beschwerde eingelegt und das Verfahren wird jetzt in zweiter Instanz beim Oberlandesgericht München fortgeführt. Für den Fall, dass in einem solchen Spruchverfahren eine Verbesserung des Umtauschverhältnisses durch eine von der Gesellschaft zu leistende bare Zuzahlung rechtskräftig festgesetzt wird, wirkt diese Entscheidung gemäß § 13 Spruchverfahrensgesetz für und gegen alle Aktionäre der PO REIT. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Aktionäre ggf. eine gerichtlich festgesetzte bare Zuzahlung erhalten, die in dem Spruchverfahren keinen Antrag gestellt haben. Die bare Zuzahlung ist mit Ablauf des Tags der Bekanntmachung der Verschmelzung im Handelsregister des übernehmenden Rechtsträgers mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dieses betraglich nicht begrenzte Recht auf Zuzahlung samt der Verzinsung, die wegen der Länge des Verfahrens und der Höhe des gesetzlichen Zinssatzes schon für sich genommen erheblich werden kann, könnte zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen und sich dadurch erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz-

und Ertragslage des Deutsche Office Konzerns auswirken. Im Vorfeld der Verschmelzung wurden gegenseitige Due-Diligence-Maßnahmen durchgeführt und es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung der Unternehmenswerte und des Austauschverhältnisses in Auftrag gegeben. Die Ermittlung des Austauschverhältnisses unterlag anschließend einer gesetzlich vorgeschriebenen Verschmelzungsprüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Neben den im Vorfeld getroffenen Maßnahmen zur Reduktion des Risikos auf bare Zuzahlung wird die Gesellschaft im laufenden Prozess von externen Beratern rechtlich unterstützt.

#### **RISIKEN DURCH GESCHÄFTE MIT AKTIONÄREN UND NAHESTEHENDEN PERSONEN**

Geschäfte mit Aktionären und nahestehenden Personen dürfen nicht zu einer verbotenen Einlagenrückgewähr (§ 57 AktG) führen. Bei dem Abschluss entsprechende Geschäfte wird ein Fremdvergleich vorgenommen und dokumentiert.

#### **GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION**

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden die Einzelrisiken zu einer Gesamtrisikoübersicht zusammengefasst. Hinsichtlich der in diesem Bericht aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Ausmaßes – sowie des aggregierten Gesamtrisikos gehen wir davon aus, dass diese Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar gefährden können. Insgesamt konnten wir im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 eine Verbesserung der Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erreichen. Dazu haben insbesondere die Veräußerung des Westend-Ensembles in Frankfurt beigetragen. Sowohl die liquiditäts- und ergebniswirksamen Aufwendungen als auch nicht weiter auf Mieter umlegbare, leerstandsbedingte Nebenkosten sinken im Zuge des Verkaufs.

#### **4.3 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass der Konzern gut aufgestellt ist, um die sich bietenden Chancen auf den Vermietungs- und Investmentmärkten nutzen zu können. Der Fokus des Deutsche Office Konzerns liegt auf der Wertsteigerung des Immobilienbestands durch mieterorientiertes und professionelles Asset Management der Bestandsimmobilien. Durch ein leistungsstarkes Asset Management werden wir in einem weiterhin kompetitiven Umfeld unsere Chancen nutzen.

Unser Geschäftsmodell basiert auf einem aktiven Immobilienmanagement mit dem Ziel, den Leerstand in den Objekten zu senken bzw. dauerhaft eine Vermietung sicher zu stellen. Mit einer EPRA-Leerstandsquote von 13,6% basierend auf der potenziellen Miete der Leerstandsflächen, besteht allein in einem vollständigen Abbau dieses Leerstandes ein potenzielles Umsatzwachstum. Größere, zusammenhängende Leerstandsflächen könnten kurzfristig an einzelne oder wenige Mieter vermietet werden, sodass sich dadurch der Leerstand der Gesellschaft um rund 43,6 Tausend qm bzw. rund 4,9% verringern könnte. Der Abbau des Leerstandes würde darüber hinaus zu einer Senkung der Leerstandskosten führen und hätte zusammen mit dem Umsatzwachstum eine entsprechend positive Wirkung auf die Entwicklung der FFO.

Aufgrund der zugrunde liegenden Finanzierungsstruktur verfügt der Deutsche Office Konzern über die notwendige Flexibilität, ausgewählte Immobilien zu einem renditeoptimalen Zeitpunkt zu verkaufen.

### **5. VERGÜTUNGSBERICHT UND RECHTLICHE ANGABEN**

Der Vergütungsbericht fasst die Grundsätze zusammen, die auf die Festsetzung der Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands der Deutschen Office Anwendung finden, und erläutert die Struktur sowie die Höhe der Vergütung der Vorstandsmitglieder. Ferner werden die Grundsätze und die Höhe der Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats beschrieben. Der Vergütungsbericht ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts und findet sich im Corporate-Governance-Bericht unter „Vergütungsbericht“.

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB findet sich im Corporate-Governance-Bericht unter „Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB“.

## **6. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN NACH §§ 289 ABS. 4, 315 ABS. 4 HGB**

### **6.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS**

Zum 31. Dezember 2015 beträgt das Grundkapital unverändert EUR 180.529.633 eingeteilt in 180.529.633 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 EUR je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiegattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Das Stimmrecht beginnt, wenn auf die Aktien die gesetzliche Mindesteinlage geleistet ist. Die mit den Aktien verbundenen Rechte und Pflichten ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

### **6.2 WESENTLICHE BETEILIGUNGEN VON AKTIONÄREN**

Zum 31. Dezember 2015 hält die alstria office REIT-AG, Hamburg, mehr als 75 % der Aktien der Gesellschaft.

### **6.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDS UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG**

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand der Gesellschaft aus mindestens zwei Personen. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Die Satzung sieht keine Sonderregelungen für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands vor.

Entsprechend § 179 AktG bedürfen Satzungsänderungen eines Beschlusses der Hauptversammlung. Der Beschluss der Hauptversammlung bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst. Gemäß § 11 Abs. 4 der Satzung ist der Aufsichtsrat befugt, Änderungen, die nur die Fassung der Satzung betreffen, vorzunehmen. Dies umfasst auch die Anpassung an den Umfang einer Kapitalerhöhung aus einem etwaigen genehmigten oder bedingten Kapital.

### **6.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDS INSBESONDERE ZUR AUSGABE UND ZUM RÜCKERWERB VON AKTIEN**

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird.

### **ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB UND ZUR VERÄUßERUNG EIGENER AKTIEN**

Die Hauptversammlung vom 23. September 2013 hat folgenden Ermächtigungsbeschluss gefasst, der mit dem Wirksamwerden der Durchführung der Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Verschmelzung in Kraft getreten ist:

- a) Die Gesellschaft wird ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien, zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß § 71d und § 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann auch durch abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen oder von Dritten für Rechnung der Gesellschaft oder von ihr abhängiger oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehender Unternehmen ausgeübt werden. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie gilt bis zum 22. September 2018.
- b) Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, bei denen, vorbehaltlich des unter Buchstabe b) Ziffer (2) nachfolgend zugelassenen Ausschlusses des

Andienungsrechts, der Gleichbehandlungsgrundsatz (§ 53a AktG) ebenfalls zu wahren ist. Ein börslicher Erwerb kann über ein Kreditinstitut oder ein anderes die Voraussetzungen des § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG erfüllendes Unternehmen (zusammen nachfolgend: Emissionsunternehmen) auch dergestalt erfolgen, dass das Emissionsunternehmen im Rahmen eines konkreten Rückkaufprogramms mit dem Erwerb beauftragt wird.

- (1) Sofern der Erwerb der Aktien über die Börse erfolgt, darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse (Schlussauktionspreise der Aktie der Deutschen Office im Xetra-Handel oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Erwerb oder der Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.
  - (2) Erfolgt der Erwerb aufgrund eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre oder aufgrund einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, so darf der an die Aktionäre gezahlte Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den arithmetischen Mittelwert der Aktienkurse (Schlussauktionspreise der Aktie der AG im Xetra-Handel oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Veröffentlichung des Angebots oder, bei einem Erwerb auf andere Weise, vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und um nicht mehr als 20 % unterschreiten. Ergeben sich nach Veröffentlichung des öffentlichen Kaufangebots der Gesellschaft erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kaufpreis oder von den Grenzwerten der gebotenen Kaufpreisspanne, so kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Anpassung; die 10 %- bzw. 20 %-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden. Das Volumen des Kaufangebots kann begrenzt werden. Sofern die von den Aktionären zum Erwerb angebotenen Aktien den Gesamtbetrag des Erwerbsangebots der Gesellschaft überschreiten, kann der Erwerb im Verhältnis des Gesamtbetrags des Erwerbsangebots zu den insgesamt von den Aktionären angebotenen Aktien erfolgen. Es kann darüber hinaus eine bevorrechtigte Annahme geringer Stückzahlen bis zu 50 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden. Ein etwaiges weiter gehendes Andienungsrecht der Aktionäre ist insoweit ausgeschlossen. Das Kaufangebot kann weitere Bedingungen vorsehen.
- c) Die Ermächtigung kann zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck, insbesondere zur Verfolgung eines oder mehrerer der unter d) bis i) genannten Ziele, ausgeübt werden.
- d) Der Vorstand wird ermächtigt, die aufgrund dieser Ermächtigung nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden. Von der Ermächtigung zur Einziehung kann einmal oder mehrmals Gebrauch gemacht werden. Die Einziehung führt grundsätzlich zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht. Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung ermächtigt.
- e) Der Vorstand wird ermächtigt, Aktien der Deutschen Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, wieder über die Börse zu veräußern.
- f) Der Vorstand wird ermächtigt, Aktien der Deutschen Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung ihres Bezugsrechts und unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten.
- g) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Veräußerung der aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis von Aktien der Gesellschaft mit gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Diese Ermächtigung beschränkt sich auf einen anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Deutschen Office zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung

der Aktien. Das Ermächtigungsvolumen verringert sich um den anteiligen Betrag am Grundkapital, der auf Aktien entfällt oder auf den sich Options- und/ oder Wandlungsrechte bzw.-pflichten aus Schuldverschreibungen bzw. Genussrechten mit Wandlungs- und/ oder Optionsrecht (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) beziehen, die seit Erteilung dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss in unmittelbarer, entsprechender oder sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert worden sind.

- h) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Deutschen Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder im Rahmen des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, oder von anderen einlagefähigen Wirtschaftsgütern wie Immobilien, Immobilienportfolios und Forderungen gegen die Gesellschaft, anzubieten und/ oder zu gewähren.
- i) Der Vorstand wird ermächtigt, Aktien der Deutschen Office, die aufgrund der vorstehenden Erwerbsermächtigung erworben werden, zur Erfüllung von Options- und/ oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten aus Options- und/ oder Wandelschuldverschreibungen oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) zu verwenden, welche die Gesellschaft unmittelbar oder durch eine (unmittelbare oder mittelbare) Mehrheitsbeteiligungsgesellschaft begibt.
- j) Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit der Vorstand Aktien der Deutschen Office gemäß den vorstehenden Ermächtigungen nach Buchstabe e), g), h) und i) verwendet. Darüber hinaus kann der Vorstand im Fall der Veräußerung von Aktien der Deutschen Office im Rahmen eines Verkaufsangebots nach Buchstabe f) an die Aktionäre der Gesellschaft das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.
- k) Von den vorstehenden Ermächtigungen kann einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, ganz oder bezogen auf Teilvolumina der erworbenen Aktien Gebrauch gemacht werden.

Zum 31. Dezember 2015 verfügt die Gesellschaft über keine eigenen Aktien. Sie hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht.

## GENEHMIGTES KAPITAL

In der Hauptversammlung vom 17. Juni 2015 wurde das genehmigte Kapital 2014 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital („Genehmigtes Kapital 2015“) geschaffen.

Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 16. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 90.264.816 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 90.264.816 zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2015“).

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

- um etwaige Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht auszunehmen;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt, der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet und der auf die neuen unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2014 aufgrund einer Ermächtigung zur Veräußerung eigener Aktien gemäß §§ 71

Abs. 1 Nr. 8 Satz 5, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss eines Bezugsrechts veräußert werden. Ebenfalls anzurechnen ist der anteilige Betrag des Grundkapitals, der auf die Aktien entfällt, die während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2014 aufgrund von anderen Ermächtigungen zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden. Weiterhin ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf die Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht oder mit Wandlungs- oder Optionspflicht ausgegeben werden können oder auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit des Genehmigten Kapitals 2014 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden;

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

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

Die Eintragung der Aufhebung des „Genehmigten Kapitals 2014“ bzw. Schaffung des „Genehmigten Kapitals 2015“ sowie die Änderung der Satzung in das Handelsregister erfolgten am 8. Juli 2015.

## **BEDINGTES KAPITAL**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. September 2013 und Eintragung im Handelsregister am 21. Januar 2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 25.000.000 durch Ausgabe von bis zu 25.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013). Das Bedingte Kapital 2013 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 23. September 2013 bis zum Ablauf des 22. September 2018 von der Gesellschaft ausgegeben werden.

Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe der nachstehend unter „Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und ähnlichen Schuldverschreibungen“ näher beschriebenen Ermächtigung jeweils festzulegenden Wandlungs- oder Optionspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, als von Wandlungs- oder Optionsrechten aus ausgegebenen Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die neuen Aktien nehmen von dem Beginn des Geschäftsjahrs, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten entstehen, am Gewinn teil; abweichend hiervon kann der Vorstand, sofern rechtlich zulässig, mit Zustimmung des Aufsichtsrats festlegen, dass die neuen Aktien vom Beginn des Geschäftsjahrs an, für das im Zeitpunkt der Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen.

Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

## **ERMÄCHTIGUNG ZUR AUSGABE VON WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN UND ÄHNLICHEN SCHULDVERSCHREIBUNGEN**

Die Hauptversammlung vom 23. September 2013 hat folgenden Ermächtigungsbeschluss gefasst:

(1) Nennbetrag, Ermächtigungszeitraum, Aktienzahl

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. September 2018 einmal oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/ oder Optionsschuldverschreibungen und/ oder

Genussrechte mit Options- und/ oder Wandlungsrecht (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu EUR 500.000.000 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) zu begeben und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 25.000.000 nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechtsbedingungen (im Folgenden jeweils „Bedingungen“) zu gewähren. Die jeweiligen Bedingungen können auch Pflichtwandlungen zum Ende der Laufzeit oder zu anderen Zeiten vorsehen, einschließlich der Verpflichtung zur Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts. Die Schuldverschreibungen sind gegen Barleistung auszugeben.

Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines OECD-Landes begeben werden. Die Schuldverschreibungen können auch durch von der Gesellschaft abhängige oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehende Unternehmen begeben werden; in diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Gläubigern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Bei Emission der Schuldverschreibungen können diese in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

## (2) Bezugsrechtsgewährung, Bezugsrechtsausschluss

Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen einzuräumen. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären mittelbar im Sinne von § 186 Abs. 5 AktG zum Bezug anzubieten (sog. „mittelbares Bezugsrecht“). Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Schuldverschreibungen mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen,

- i. um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht auszunehmen;
- ii. soweit es erforderlich ist, um Inhabern bzw. Gläubigern von Wandlungs- und/ oder Optionsrechten oder Gläubigern von mit Wandlungs-/Optionspflichten ausgestatteten Schuldverschreibungen und/ oder Genussrechten, die von der Gesellschaft oder einer 100 %igen unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaft ausgegeben wurden oder noch werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungs-/Optionspflichten als Aktionär zustünde; und
- iii. sofern der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Wert der Teilschuldverschreibungen nicht wesentlich im Sinne der §§ 221 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit Rechten auf Aktien, auf die ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals entfällt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung ist die Veräußerung eigener Aktien anzurechnen, sofern sie während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §§ 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 5 Halbsatz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG erfolgt. Ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §§ 203 Abs. 2 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder aufgrund von anderen Ermächtigungen zur Ausgabe von Aktien der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden.

Die in den vorstehenden Absätzen enthaltenen Ermächtigungen zum Bezugsrechtsausschluss sind insgesamt auf die Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- bzw. Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals, der 20 % des Grundkapitals nicht überschreitet, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung, beschränkt.

## (3) Wandlungsrecht, Wandlungspflicht

Im Falle der Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Wandlungsrecht können die Gläubiger ihre Schuldverschreibungen bzw. Genussrechte nach Maßgabe der Anleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umtauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibung bzw. des Wandelgenussrechts bzw. eines unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabepreises nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags bzw. einen unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabepreis einer Schuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet

werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/ oder in Geld ausgeglichen werden. Die Anleihebedingungen können auch ein variables Umtauschverhältnis vorsehen.

Im Falle einer Wandlungspflicht kann die Gesellschaft in den Anleihebedingungen berechtigt werden, eine etwaige Differenz zwischen dem Nennbetrag der Wandelschuldverschreibung bzw. des Genussrechtes mit Wandlungspflicht und dem Produkt aus dem Umtauschverhältnis und einem in den Anleihebedingungen näher zu bestimmenden Börsenpreis der Aktien zum Zeitpunkt des Pflichtumtauschs ganz oder teilweise in bar auszugleichen. Als Börsenpreis ist bei der Berechnung im Sinne des vorstehenden Satzes mindestens 80 % des für die Untergrenze des Wandlungspreises gemäß Ziffer (5) relevanten Börsenkurses der Aktie anzusetzen.

#### (4) Optionsrecht

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Schuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Schuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen.

#### (5) Wandlungs-/ Optionspreis

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie muss entweder mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktie der Deutschen Office im Xetra-Handel (oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem) an den zehn Börsenhandelstagen in Frankfurt am Main vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen betragen oder mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktie der Deutschen Office im Xetra-Handel (oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem) während (i) der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsenhandelstage des Bezugsrechtshandels, oder (ii) der Tage ab Beginn der Bezugsfrist bis zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Bezugspreises entsprechen.

Im Fall von Schuldverschreibungen mit einer Wandlungs-/Optionspflicht kann der Wandlungs-/Optionspreis mindestens entweder den oben genannten Mindestpreis betragen oder dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Deutschen Office im Xetra-Handel (oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem) vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit der Schuldverschreibungen entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestpreises (80 %) liegt.

Unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG können die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen Verwässerungsschutzklauseln für den Fall vorsehen, dass die Gesellschaft während der Wandlungs- oder Optionsfrist unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder weitere Wandelanleihen, Optionsanleihen und/ oder Genussrechte mit Options- oder Wandelrecht begibt bzw. sonstige Optionsrechte gewährt oder garantiert und den Inhabern von Wandlungs- oder Optionsrechten kein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung der Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. der Erfüllung einer Wandlungs-/Optionspflicht zustünde. Die Bedingungen können auch für andere Maßnahmen der Gesellschaft, die zu einer Verwässerung des Werts der Wandlungs- bzw. Optionsrechte führen können, eine wertwahrende Anpassung des Wandlungs- bzw. Optionspreises vorsehen. In jedem Fall darf der anteilige Betrag am Grundkapital der je Schuldverschreibung zu beziehenden Aktien den Nennbetrag der Schuldverschreibung nicht übersteigen.

#### (6) Weitere Gestaltungsmöglichkeiten

Die Anleihebedingungen können jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital der Gesellschaft oder andere Leistungen gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. In den Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen kann außerdem vorgesehen werden, dass die Zahl der bei Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte oder nach Erfüllung der Wandlungs-/Optionspflichten zu beziehenden Aktien bzw. ein diesbezügliches Umtauschrecht variabel sind und/ oder der Options- bzw. Wandlungspreis innerhalb einer vom Vorstand festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses oder als Folge von Verwässerungsschutzbestimmungen während der Laufzeit verändert werden kann.

#### (7) Ermächtigung zur Festlegung der weiteren Anleihebedingungen

Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den

Wandlungs- bzw. Optionszeitraum festzusetzen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Schuldverschreibungen gebenden Konzernunternehmen festzulegen.

Der Vorstand hat von der vorstehend dargestellten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/ oder Optionschuldverschreibungen keinen Gebrauch gemacht.

## **6.5 VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL DES WECHSELS DER UNTERNEHMENSKONTROLLE**

Im Falle eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind sämtliche unter dem am 18. Dezember 2013 abgeschlossenen Herkules Refinanzierungsdarlehen ausstehenden Beträge zur sofortigen Rückzahlung fällig. Nach dem Darlehensvertrag wird ein solcher Kontrollwechsel unter anderem ausgelöst, wenn (i) ein Dritter (mit Ausnahme der Oaktree Capital Group L.L.C.) direkt oder indirekt mindestens 50 % der Anteile der Gesellschaft erwirbt, (ii) ein solcher Dritter (direkt oder indirekt) mehr als 50 % der Stimmrechte an der Gesellschaft hält, mehr als 50 % der von der Gesellschaft aufgenommenen Gesellschafterdarlehen hält oder das Recht hat, mehr als die Hälfte der Vorstandsmitglieder der Gesellschaft zu ernennen, oder die PortfolioCo II nicht mehr (mittelbar oder unmittelbar) vollständig von der Gesellschaft gehalten wird. Die Darlehensgeber haben im Vorfeld der Übernahme durch alstria erklärt, dass sie auf eine sofortige Rückzahlung in diesem Fall des Kontrollwechsels verzichten.

Im Homer Refinanzierungsvertrag vom 19. Dezember 2013 ist eine Change of Control-Klausel vereinbart, die den Konsortialführer zur fristlosen Kündigung des Darlehensvertrags berechtigt, wenn ein anderer als Oaktree Capital Group LLC Kontrolle über einen Darlehensnehmer oder über bestimmte Konzerngesellschaften der Gesellschaft – ohne vorherige Zustimmung des Konsortialführers - erlangt. Kontrolle bedeutet für diesen Zweck, dass eine Person oder Gruppe von Personen, die gemeinsam handeln, direkt oder indirekt mehr als 50 % der Anteile und / oder der Stimmrechte hält oder die Möglichkeit hat, die Mehrzahl der Mitglieder der Geschäftsführung bzw. des Vorstands und / oder der Gesellschaftervertreter im Aufsichtsrat zu bestimmen. Des Weiteren wird eine Gesellschaft dann als direkt oder indirekt von einer Person kontrolliert angesehen, wenn die Gesellschaft in den konsolidierten Abschlussberichten dieser Person im Einklang mit den anerkannten Regeln der Buchführung ihres Sitzlandes berücksichtigt wird. Der Konsortialführer hat im Vorfeld der Übernahme durch alstria erklärt, dass er auf die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung in diesem Fall des Kontrollwechsels verzichtet.

Darüber hinaus gibt es bei einem Darlehensvertrag für die Objektfinanzierung Essen, Opernplatz ebenfalls eine Change of Control Klausel, wonach der Kredit unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzuführen ist, wenn sich der Kreditnehmer und die Bank nicht über die Berücksichtigung der geänderten Gesellschafterverhältnisse einigen können. Auch hier hat der Darlehensgeber im Vorfeld der Übernahme durch alstria erklärt, dass er auf eine sofortige Rückzahlung in diesem Fall des Kontrollwechsels verzichtet.

## **6.6 ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTAND ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS**

Bei einem Kontrollwechsel standen den Vorständen Herrn Overath und Herrn Okulla ein Recht zur Kündigung ihres Anstellungsvertrags zu, bei dessen Ausübung die Abfindung drei Jahresvergütungen beträgt, jedoch maximal in Höhe der Bruttobezüge der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Beide Vorstände haben von diesem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und eine entsprechende Abfindung erhalten. Zu weiteren Informationen wird auf die Ausführungen im Vergütungsbericht verwiesen.

## **6.7 SONSTIGE ANGABEN**

Die übrigen nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB geforderten Angaben betreffen Verhältnisse, die bei der Deutschen Office nicht vorliegen. Weder gibt es Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, noch Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, noch Stimmrechtskontrollen durch am Kapital der Gesellschaft beteiligte Arbeitnehmer.

## **7. BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Der Vorstand hat einen gesonderten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt, der mit folgender Erklärung abschließt:

„Die DO Deutsche Office AG, Köln, hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und wurde durch die in dem Bericht angegebenen Maßnahmen nicht benachteiligt.“

Informationen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen finden sich im Anhang. Angaben zur Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand sind im Vergütungsbericht wiedergegeben.

## 8. NACHTRAGSBERICHT

Die oben beschriebene zwischen alstria und der Deutschen Office geschlossene Dienstleistungsvereinbarung über die Erbringung von Dienstleistungen beginnt am 1. Januar 2016. Die Höhe der gezahlten Vergütung beträgt für die Asset Management Leistungen 2,25% der jeweiligen Jahressollnettokaltmiete. Für die Transaktions-Dienstleistungen erhält alstria in Abhängigkeit des Kaufs- bzw. Verkaufsvolumens zwischen 0,5 und 1% des Nettokaufpreises. Die Vergütung für IT, HR, Accounting sowie Treasury und Controlling beträgt in Summe EUR 25.000 pro Monat. Die Laufzeit des Dienstleistungsvertrages ist auf unbestimmte Zeit festgesetzt. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Ende des Kalenderhalbjahres.

Am 22. Februar 2016 wurde das Darlehen zur Finanzierung des Herkules Portfolio vorzeitig zurückgeführt. Die Finanzierung erfolgte durch eine weitere Tranche des am 14. Dezember 2015 mit alstria geschlossenen Darlehensvertrags.

## 9. PROGNOSEBERICHT

Der Prognosebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Die Entwicklung des Unternehmens hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, von denen einige außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens liegen. Die Aussagen über die erwarteten Entwicklungen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet.

Die tatsächliche Entwicklung des Deutsche Office-Konzerns kann sowohl positiv als auch negativ von den erwarteten Entwicklungen in den zukunftsbezogenen Aussagen dieses Prognoseberichts abweichen.

### ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach wie vor in guter Verfassung. Dies spiegelt sich unter anderem in dem stärksten Wirtschaftswachstum seit fünf Jahren und der Erwerbstätigkeit wider, die 2015 auf Rekordniveau lag. Für 2016 erwartet die Bundesregierung, getrieben von einem starken Konsum und einer weiterhin guten Lage auf dem Arbeitsmarkt, dass sich die Gesamtwirtschaft gemäß Vorjahresniveau entwickelt. In Folge prognostiziert die Bundesregierung für das Jahr 2016 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft um zirka 1,7%.\*

### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2016

Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Auch für das Jahr 2016 wird mit einer hohen Nachfrage nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet. Wegen des begrenzten Angebots ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Trend, in Value-Add-Objekte zu investieren weiter fortsetzen wird. So wird für das Jahr 2016 nur mit einem leichten Zuwachs bei den Spitzenmieten gerechnet.

### AUSBLICK FÜR DEN DEUTSCHE OFFICE-KONZERN

Basierend auf der erwarteten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes, erwartet die Deutsche Office keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens. Trotzdem könnten andere als die erwarteten Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2016 die Prognose beeinflussen.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird nach den bislang erfolgten Immobilienverkäufen auf Basis des bestehenden Portfolios mit Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR

\* Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2015 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

108 Mio. geplant. Dabei erwartet der Vorstand, dass der Rückgang der Vermietungserträge aufgrund der erfolgten Verkäufe durch den Abbau von Leerstand nahezu kompensiert werden kann. Mit dieser Planung kommen wir dem Ziel, bis Ende 2018 eine Leerstandsquote von ca. 10% zu erreichen, ein weiteres Stück näher. Die WALT wird sich bei den bestehenden Mietverträgen ablaufbedingt reduzieren. Unter der Annahme einer durchschnittlichen WALT bei den Mietvertragsverlängerungen und Neuverträgen von 5 Jahren erwarten wir Ende 2016 eine WALT von 3,9 Jahren.

Das Finanzergebnis wird sich im Geschäftsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr aufgrund der erfolgten Darlehensrückzahlungen und Refinanzierungen zu aktuellen Marktkonditionen nochmals deutlich verbessern. Hierdurch sowie durch einen weiteren Abbau des Leerstands im Portfolio erwartet der Vorstand, die Funds from Operations von rund EUR 54,8 Mio. in 2015, trotz der erfolgten Veräußerungen, im Gesamtjahr 2016 auf mindestens EUR 60 Mio. steigern zu können.

Die Gesellschaft und alstria prüfen aktuell mögliche Strukturmaßnahmen zur Integration der Gesellschaft in die REIT Struktur der alstria. Mögliche gesellschaftsrechtliche Maßnahmen werden das Ergebnis der Deutschen Office in 2016 belasten. Ohne diese Sondereffekte erwartet der Vorstand im handelsrechtlichen Jahresabschluss ein ausgeglichenes Ergebnis.

### **ERWARTETE FINANZLAGE 2016**

Die notwendigen geplanten Investitionen für werterhöhende Maßnahmen in den Bestandsimmobilien können aus dem operativen Cashflow bzw. vorhandenen Liquiditätsreserven bestritten werden. Wir erwarten aufgrund von Tilgungen und einem stabilisierten Portfolio eine weitere Verbesserung des LTV in Richtung 50 %.

Köln, den 1. März 2016

Alexander Dexne                      Dr. Martin Kleppe  
Sprecher des Vorstands    Vorstand

# KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## INHALT

32	GEPRÜFTER KONZERNABSCHLUSS
33	KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
33	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
34	KONZERN-BILANZ
35	KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
36	KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
37	KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015
37	1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
37	2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE
37	2.1 Grundlagen der Erstellung des Abschlusses
38	2.2 Wesentliche Rechnungslegungsgrundsätze
38	2.3 Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis
39	2.4 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen
41	2.5 Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
46	3. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG
46	4. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS VORJAHR
47	5. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
47	5.1 Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
48	5.2 Immobilienbewirtschaftungsaufwand
48	5.3 Verwaltungsaufwand
49	5.4 Sonstige Erträge
50	5.5 Sonstige Aufwendungen
50	5.6 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien
51	5.7 Finanzaufwendungen
51	5.8 Finanzerträge
52	5.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
54	5.10 Ergebnis je Aktie
54	6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
54	6.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
57	6.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
57	6.3 Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte
57	6.4 Zahlungsmittel
57	6.5 Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte
58	6.6 Eigenkapital
59	6.7 Verzinsliche Darlehen
60	6.8 Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen
61	6.9 Verbindlichkeiten aus Liegerungen und Leistungen
61	6.10 Sonstige Verbindlichkeiten
62	6.11 Finanzinstrumente
67	7. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN
67	7.1 Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten
67	7.2 Eventualverbindlichkeiten
67	7.3 Konzern-Kapitalflussrechnungen
68	7.4 Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen
68	7.5 Personalstand
68	7.6 Vorstand
69	7.7 Aufsichtsrat
70	7.8 Angaben zu Gutachtergebühren/ Prüfungshonorar
70	7.9 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG
70	7.10 Ereignisse nach dem Konzernbilanzstichtag

## KONZERN–GEWINN– UND –VERLUSTRECHNUNG

IN TEUR		ANHANG 1.1. BIS 31.12.2015	1.1. BIS 31.12.2014
Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.1	106.668	105.528
Erträge aus weiterbelasteten Nebenkosten		20.107	23.045
Immobilienbewirtschaftungsaufwand <sup>1</sup>	5.2	-31.174	-34.417
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>		<b>95.601</b>	<b>94.156</b>
Verwaltungsaufwand	5.3	-12.187	-10.352
Sonstige Erträge	5.4	1.818	117.526
Sonstige Aufwendungen	5.5	-5.393	-25.158
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>79.839</b>	<b>176.172</b>
Erlöse aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		182.000	125.285
Aufwendungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-182.195	124.181
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>5.6</b>	<b>-195</b>	<b>1.104</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.1	-103.515	-5.612
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>-23.871</b>	<b>171.664</b>
Finanzaufwendungen	5.7	-54.998	-44.071
Finanzerträge	5.8	2.243	72
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-76.626</b>	<b>127.665</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	-2.350	-2.746
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-78.976</b>	<b>124.919</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-78.976	124.919
<b>Ergebnis je Aktie:</b>			
unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	5.10	-0,44	0,73

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

IN TEUR		ANHANG 1.1. BIS 31.12.2015	1.1. BIS 31.12.2014
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-78.976</b>	<b>124.919</b>
<i>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes sonstiges Ergebnis:</i>			
Unrealisierte Gewinne/Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	6.11	0	-12.948
<i>In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes sonstiges Ergebnis:</i>			
Realisierte Verluste/ Gewinne	6.11	14.314	0
Steuerliche Effekte aus Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses	5.9	-2.265	2.049
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>12.049</b>	<b>-10.899</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-66.927</b>	<b>114.020</b>
Davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-66.927	114.020

## KONZERN-BILANZ

IN TEUR AKTIVA	ANHANG	31.12.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	1.641.210	1.780.660
Immaterielle Vermögenswerte		374	534
Sachanlagen		210	335
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.11	666	2.002
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.642.460</b>	<b>1.783.531</b>
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.11	187	493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.2	9.727	9.399
Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	7.4	357	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.3	541	1.491
Ertragsteuerforderungen		225	78
Zahlungsmittel	6.4	71.384	63.503
<b>Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>82.421</b>	<b>74.964</b>
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	6.5	0	92.800
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>82.421</b>	<b>167.764</b>
		<b>1.724.881</b>	<b>1.951.295</b>
<b>IN TEUR PASSIVA</b>	<b>ANHANG</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Gezeichnetes Kapital	6.6	180.530	180.530
Kapitalrücklage	6.6	401.930	401.930
Sonstige Rücklagen	6.6	0	-12.049
Erwirtschaftetes Eigenkapital		126.558	232.613
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		709.018	803.024
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>709.018</b>	<b>803.024</b>
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	6.7	471.131	972.279
Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Personen, langfristiger Teil	6.8	147.913	0
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	6.11	249	42.221
Passive latente Steuern	5.9	132	4.320
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>619.425</b>	<b>1.018.820</b>
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	6.7	346.355	78.173
Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Personen, kurzfristiger Teil	6.8	1.502	0
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	6.11	132	12.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.9	16.007	14.610
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.9	8.687	750
Sonstige Verbindlichkeiten	6.10	23.755	23.765
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>396.438</b>	<b>129.451</b>
		<b>1.724.881</b>	<b>1.951.295</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

IN TEUR	ANHANG	2015	2014
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Ergebnis vor Steuern		-76.626	127.665
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses vor Steuern auf Netto-Cashflows			
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	6.1	103.515	5.612
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	4	0	-115.388
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		714	1.171
Abschreibungen und Verlust aus Abgängen des Sachanlagevermögens		285	227
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.6	195	-1.104
Transaktionskosten im Rahmen der Refinanzierung		0	816
Finanzaufwendungen	5.7	54.998	44.071
Finanzerträge	5.8	-2.243	-72
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-328	2.614
Veränderung der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte		594	786
Veränderung der Ertragsteuerforderungen		-147	-56
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.397	-11.106
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		-466	15.191
Steuererstattungen / Gezahlte Steuern	5.9	-410	-85
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>81.478</b>	<b>70.342</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen für Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.6	182.000	125.285
Auszahlungen im Zusammenhang mit Desinvestitionen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.6	-1.951	-225
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	-52.223	-20.359
Nettozugang an liquiden Mitteln aus Unternehmenszusammenschluss	4	0	45.000
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>127.826</b>	<b>149.701</b>
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	6.6	-27.079	0
Gezahlte Zinsen		-32.202	-40.713
Erhaltene Zinsen		7	72
Zahlungen zur vorzeitigen Ablösung von Darlehen	6.7	-1.802	0
Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsgeschäften	6.11	-52.592	-16.690
Erhaltene Zahlungen im Rahmen der Ablösung/ des Abschlusses von Zinssicherungsgeschäften	6.11	2.400	3.730
Tilgung von Darlehen	6.7	-254.957	-1.057.344
Aufnahme von Darlehen	6.7/ 6.8	164.856	795.000
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Darlehensaufnahme/ der Refinanzierung	6.7	-54	-5.619
Erhaltene Emissionserlöse aus Barkapitalerhöhung		0	130.447
Gezahlte Transaktionskosten im Rahmen der Barkapitalerhöhung		0	-3.029
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-201.423</b>	<b>-194.146</b>
<b>4. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<b>7.881</b>	<b>25.897</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		63.503	37.606
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<b>71.384</b>	<b>63.503</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

IN TEUR	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	SONSTIGE RÜCKLAGEN		GESAMT
			CASHFLOW HEDGE RÜCKLAGE	ERWIRTSCHAFTETES EIGENKAPITAL <sup>1</sup>	
Anhang	6.6	6.6	6.6		
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2013</b>	<b>82.000</b>	<b>287.432</b>	<b>-1.150</b>	<b>26.727</b>	<b>395.009</b>
Periodenergebnis				124.919	124.919
Sonstiges Ergebnis			-10.899		-10.899
<b>Konzerngesamtergebnis</b>			<b>-10.899</b>	<b>124.919</b>	<b>114.020</b>
Kapitalerhöhung aufgrund Unternehmenszusammenschluss	51.941	114.219			166.160
Barkapitalerhöhung	46.588	83.859			130.447
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-2.613			-2.613
Entnahmen zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrags sowie zur Ausschüttung einer Dividende		-80.967		80.967	0
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2014</b>	<b>180.530</b>	<b>401.930</b>	<b>-12.049</b>	<b>232.613</b>	<b>803.024</b>
Periodenergebnis				-78.976	-78.976
Sonstiges Ergebnis			12.049		12.049
<b>Konzerngesamtergebnis</b>			<b>12.049</b>	<b>-78.976</b>	<b>-66.927</b>
Ausschüttung Dividende				-27.079	-27.079
<b>Eigenkapital zum 31. Dezember 2015</b>	<b>180.530</b>	<b>401.930</b>	<b>0</b>	<b>126.558</b>	<b>709.018</b>

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## 1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die DO Deutsche Office AG (nachfolgend die „Gesellschaft“ oder „Deutsche Office“) wurde am 20. Juni 2006 gegründet. Sie wird im Handelsregister des Amtsgerichtes Köln unter der Nummer HRB 67 370 geführt. Der eingetragene Sitz aller Gesellschaften des Deutsche Office Konzerns lautet Maarweg 165 in 50825 Köln, Deutschland.

Die Gesellschaft ist börsennotiert und im SDAX gelistet.

Die alstria office REIT-AG, Hamburg (nachfolgend „alstria“) hat am 16. Juni 2015 ihre Entscheidung veröffentlicht, den Aktionären der Deutsche Office anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Deutsche Office im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots zu erwerben. Das Angebot wurde mehrheitlich angenommen und die Vollzugsbedingungen des Angebots erfüllt. Die Eintragung der ordentlichen Kapitalerhöhung der alstria hat am 27. Oktober 2015 stattgefunden. Damit ist die alstria Mehrheitsaktionär der Deutschen Office. Auf Grund der bestehenden Mehrheitsverhältnisse wird die Deutsche Office erstmalig zum 27. Oktober 2015 in den Konzernabschluss der alstria einbezogen.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (der „Konzern“ oder „Deutsche Office Konzern“) betreiben den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Der Konzern besitzt Immobilien, die über den gesamten deutschen Raum verteilt sind. Das Portfolio umfasst vorwiegend Büro- und Einzelhandelsflächen einschließlich zweier Hotels und dreier Seniorenresidenzen.

Von den 54 Objekten zum 31. Dezember 2014 sind insgesamt 6 Immobilien mit Nutzen- und Lastenübergang in 2015 auf die Erwerber übergegangen. Ein Objekt ist mit Wirkung zum 1. August 2015 erworben worden. Das Portfolio des Konzerns beinhaltet somit zum 31. Dezember 2015 insgesamt 49 Objekte.

Der Bilanzstichtag ist der 31. Dezember 2015. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 mit Unterzeichnung am 1. März 2016 aufgestellt und an den Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Billigung übergeben. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 1. März 2016 billigen.

Der Vorjahresabschluss ist im Bundesanzeiger offengelegt worden.

## 2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### 2.1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivativen Finanzinstrumente, die zum Zeitwert bewertet wurden.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Hieraus können sich in Einzelfällen in den Tabellen dieses Konzernabschlusses sowie in den unter den Erläuterungen aufgeführten Summen Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Aufgrund des im Vorjahr am 21. Januar 2014 durchgeführten Unternehmenszusammenschlusses mit der Prime Office REIT-AG, München (PO REIT), sind die Angaben des Konzerns für 2015 mit der Vergleichsperiode nur eingeschränkt vergleichbar.

## 2.2. WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Das IASB hat neue oder geänderte Standards und Interpretationen herausgegeben, die im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden waren, die aber auf die Gesellschaft keinerlei Auswirkung hatten.

### VERÖFFENTLICHTE, NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses bekanntgemachter, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendender Standard wird nachfolgend dargestellt. Der Konzern beabsichtigt, diesen Standard ab dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens und nicht vorzeitig anzuwenden.

#### IFRS 16 LEASES

Am 13. Januar 2016 hat das IASB mit IFRS 16 Leases – den neuen Rechnungslegungsstandard zur Leasingbilanzierung – veröffentlicht. Der Standard betrifft mit seinen fundamentale Neuerungen insbesondere die bilanzielle Erfassung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Für Leasingnehmer kommt es durch IFRS 16 zu wesentlichen Änderungen bei der Bilanzierung. Grundsätzlich sind nunmehr alle Leasingverträge bilanziell im Rahmen des sogenannten Right of Use Approach (RoU-Ansatz) zu erfassen. Nach dem RoU-Ansatz wird künftig die aktuell noch nach IAS 17 Leases bestehende Möglichkeit von Off-Balance-Sheet-Gestaltungen durch die Strukturierung von Verträgen nicht mehr gegeben sein. Beim Operating Lease wird aktuell lediglich Aufwand aus den Leasingraten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die genutzten Vermögenswerte werden dagegen nicht bilanziert. Für Leasinggeber bleibt die Klassifizierung nach IAS 17 in Operating Lease und Finance Lease auch nach IFRS 16 erhalten. Erstanwendungszeitpunkt ist der 1. Januar 2019. Die Anwendung von IFRS 16 wird keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben, da die Gesellschaft hauptsächlich Mietverträge aus der gewerblichen Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besitzt und somit im Wesentlichen als Leasinggeber auftritt. Der Umfang der von der Gesellschaft als Leasingnehmer vereinbarten Geschäfte ist von untergeordneter Bedeutung.

Darüber hinaus hat der IASB noch weitere Änderungen von (bestehenden) IFRS veröffentlicht, die zukünftig verpflichtend anzuwenden sind, aber auf den Konzernabschluss keine Auswirkung haben werden.

## 2.3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE UND KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Deutschen Office und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2015. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d. h., der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen beherrscht die Deutsche Office, da ihr direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Der Kauf und Verkauf von Objektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird wie ein unmittelbarer Ankauf bzw. Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet.

Erträge und Aufwendungen sowie Forderungen und Schulden zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Alle konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert. Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung über das Tochterunternehmen nicht mehr besteht.

In den Konsolidierungskreis sind neben der Deutschen Office Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst die Gesellschaft sowie 3 inländische Tochter- und 42 inländische Enkelunternehmen (Vorjahr: 2 inländische Tochter- und 101 inländische Enkelunternehmen). Ein Tochter- sowie ein Enkelunternehmen wurden im Laufe des ersten Halbjahres 2015 neu gegründet. Die jeweilige Erstkonsolidierung der Unternehmen in den Konzernabschluss der Gesellschaft erfolgte am 21. bzw. 28. Mai 2015. Im Laufe des Geschäftsjahres sind 34 Enkelgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft durch Austritt des jeweiligen Komplementärs im Wege der Anwachsung auf ihre jeweiligen Kommanditisten angewachsen. Weitere 26 inländische Enkelgesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft sind auf zwei Tochtergesellschaften verschmolzen.

Der Konzernabschlussstichtag entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der Gesellschaft und der einbezogenen Tochterunternehmen.

#### **2.4. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN**

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Ende der Berichtsperiode ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

##### **ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN**

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung folgende Ermessensentscheidungen, die den größten Einfluss auf die Beträge im Abschluss haben, getroffen. Nicht berücksichtigt werden dabei solche Entscheidungen, die Schätzungen beinhalten.

##### **VERPFLICHTUNGEN AUS OPERATING-LEASINGVERHÄLTNISSEN – KONZERN ALS LEASINGGEBER**

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Bei der Analyse dieser Verträge wurde festgestellt, dass alle mit dem Eigentum dieser im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers im Konzern verbleiben.

##### **SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN**

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert. Die Annahmen und Schätzungen des Konzerns basieren auf Parametern, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorlagen. Diese Zustände und die Annahmen über die künftigen Entwicklungen können jedoch aufgrund von Marktbewegungen und Marktverhältnissen, die außerhalb des Einflussbereichs des Konzerns liegen, eine Änderung erfahren. Solche Änderungen finden erst mit ihrem Auftreten einen Niederschlag in den Annahmen.

## NEUBEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Der Konzern bewertet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Basis von immobiliespezifischen und marktbezogenen Parametern durch einen externen Immobiliensachverständigen. Die Ermittlung der wesentlichen immobiliespezifischen und marktbezogenen Parameter erfolgt auf Basis der Einschätzung des externen Immobiliensachverständigen. Insbesondere die Schätzung der Kapitalisierungszinsen, des erwarteten Leerstandes sowie der Entwicklung der Mieteinnahmen sind bewertungssensitiv. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung der Immobilie oder durch deren Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für die Immobilie die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen. Die aktuelle Verwendung der Immobilien entspricht der höchsten und besten Verwendungsmöglichkeit.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2015 erfolgte – wie auch im Vorjahr - durch einen Immobiliensachverständigen, der die Discounted-Cashflow-(DCF-) Methode anwendet. Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Ein- und Ausgaben im Detailbetrachtungszeitraum (10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden u.a. verschiedene Parameter wie

- Mietansätze für Erst- und Folgevermietungen,
- Ausbau- und Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen,
- Leerstandszeiten und –kosten,
- nicht umlegbare Nebenkosten sowie zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers,
- eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals

berücksichtigt.

Am Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Verkauf der Immobilie simuliert, wobei die Liegenschaft hierzu mit der „Income Capitalisation Method“ bewertet wird. Dabei werden stabilisierte Mieteinnahmen und eine angemessene Investitionsrendite zugrunde gelegt. Im Gegensatz zur DCF-Methode handelt es sich bei der Income Capitalisation Method um ein statisches, einperiodiges Bewertungsverfahren, bei dem keine explizite Darstellung von Mietentwicklungen im Zeitablauf vorgenommen wird. Die Auswirkungen von zeitlichen Veränderungen der Miete sowie weiterer Markt- oder Finanzfaktoren sind implizit im Kapitalisierungszins enthalten.

Der sich im Betrachtungszeitraum ergebende Cashflow inklusive des simulierten Verkaufs wird mit einem eingeschätzten Diskontierungszinssatz, welcher aus dem Kapitalmarkt abgeleitet wird, auf den Stichtag der Bewertung diskontiert, um einen Barwert zu ermitteln. Durch Abzug der Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerkosten) vom errechneten Barwert ergibt sich der Marktwert des Objektes. Das Bewertungsverfahren entspricht den „Practice Statements“ der Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards (VS 3.2 der Valuation Standards).

Die Marktwerte der Immobilien der Deutschen Office entsprechen den beizulegenden Zeitwerten gemäß IFRS 13. Wir verweisen auf Angaben unter „6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

## AKTIVE LATENTE STEUERN

Aktive latente Steuern werden für alle bisher nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerungsregelungen in Deutschland tatsächlich genutzt werden können. Dabei werden unter anderem die geplanten Ergebnisse aus der operativen Geschäftstätigkeit, die Ergebniswirkungen aus der Umkehrung von zu versteuernden temporären Differenzen sowie mögliche Steuerstrategien mit einbezogen. Auf Basis des geplanten künftigen steuerpflichtigen Einkommens beurteilt der Vorstand zu jedem Bilanzstichtag die Werthaltigkeit von aktiven latenten Steuern. Da künftige Geschäftsentwicklungen unsicher sind und sich teilweise der Steuerung durch die Unternehmensleitung entziehen, sind Annahmen zur Schätzung von künftigem steuerpflichtigem Einkommen sowie über den Zeitpunkt der Realisierung von aktiven latenten Steuern erforderlich. Schätzgrößen werden in der Periode angepasst, in der ausreichende Hinweise für eine Anpassung vorliegen. Sofern der Vorstand davon ausgeht, dass aktive latente

Steuern teilweise oder vollständig nicht realisiert werden können, wird dieser Teil nicht erfasst. Hierbei wird ein Planungshorizont von 5 Jahren zugrunde gelegt.

Wir verweisen auf Angaben unter „5.9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“.

## 2.5. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

### Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente wie Derivate und nicht finanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf

- dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, realisiert wird.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der Hauptmarkt der Gesellschaft entspricht dem Markt für Büroimmobilien in Deutschland.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 – in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Wir verweisen auf Angaben unter „6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ und „6.11. Finanzinstrumente“.

## ERTRAGSREALISIERUNG

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der erwirtschaftete Nutzen dem Konzern zufließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Erträge sind zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung zu bemessen. Umsatzsteuer oder andere Abgaben bleiben unberücksichtigt. Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

## MIETERTRÄGE

Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst.

Mietanreize, welche der Konzern beim Eingehen oder bei der Verlängerung von Mietverträgen gewährt, werden gleichmäßig über die Laufzeit des zugrunde liegenden Mietvertrages verteilt, auch wenn die tatsächlichen Zahlungen zu anderen Zeitpunkten erfolgen. Die Laufzeit des Mietvertrages bestimmt sich dabei aus der nicht kündbaren Grundmietzeit zuzüglich einer eventuellen Verlängerungsoption, sofern der Vorstand davon ausgehen kann, dass der Mieter die Verlängerungsoption wahrscheinlich in Anspruch nehmen wird.

## VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Erträge aus der Veräußerung einer Immobilie werden dann bilanziert, wenn alle wesentlichen Risiken und Chancen auf den Käufer übertragen wurden (Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel).

## STEUERN

### TATSÄCHLICHE STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

### LATENTE STEUERN

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme

- der latenten Steuerschuld aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- der latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steuern werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures

stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und –schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

#### **ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Der Buchwert enthält die Kosten für den Ersatz eines Teils einer bestehenden, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie zum Zeitpunkt des Anfalls dieser Kosten sowie werterhöhende Investitionen und mieterbezogene Ausgaben, sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung dieser Immobilien.

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr ihrer Entstehung erfasst. Die jährliche Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten erfolgt durch einen akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter in Übereinstimmung mit einem vom International Valuation Standards Committee empfohlenen Bewertungsmodell.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung oder Veräußerung erfasst.

Gewährte Mietanreize in Form von mietfreien Zeiten werden bei der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht wertmindernd berücksichtigt und werden somit nicht als separater Vermögenswert ausgewiesen, sondern in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eingegliedert. Die abgegrenzten Mietanreize werden gleichmäßig über die Laufzeit der zugrunde liegenden Mietverhältnisse aufgelöst und mindern entsprechend zukünftig die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Immobilien ermitteln sich aus dem Abzug der Buchwerte sowie der Veräußerungskosten vom Erlös der veräußerten Immobilie.

Fremdkapitalkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien stehen, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

#### **IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

Bei der Gesellschaft werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und fünf Jahren.

## SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Den planmäßigen, linearen Abschreibungen liegen die geschätzten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Für das bewegliche Anlagevermögen betragen die Nutzungsdauern drei bis zehn Jahre.

## FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Vermögenswerte sind nicht derivative Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden solche finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, wird der Buchwert unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Positionen werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden.

## ALS ZUR VERÄUßERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, wenn innerhalb des Zeitraums der Konzernabschlusserstellung ein notarieller Kaufvertrag unterschrieben wurde. Sind die Verkäufe als Verkauf der Anteile („Share Deal“) geplant, werden neben den langfristigen Vermögenswerten die übrigen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden gesondert in der Konzernbilanz dargestellt.

Die Bewertung der Verkaufsobjekte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten zum Zeitpunkt der Umgliederung und zu jedem folgenden Abschlussstichtag. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner als zur Veräußerung gehalten klassifizierter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen werden bis zur endgültigen Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

## ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel in der Bilanz umfassen das Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit Restlaufzeit – gerechnet vom Erwerbszeitpunkt – von bis zu drei Monaten. Darüber hinaus werden unter den Zahlungsmitteln die von Mietern erhaltenen Kauttionen ausgewiesen. Diesen stehen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter der Position Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Der Finanzmittelfonds in der Konzern-Kapitalflussrechnung wird entsprechend der obigen Definition abgegrenzt.

## FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Finanzielle Verbindlichkeiten werden entweder „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ oder als „sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ kategorisiert. Wir verweisen hinsichtlich der als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten auf den Gliederungspunkt „6.11 Finanzinstrumente“.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, einschließlich aufgenommener Kredite, werden zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten erfasst. Für die Ermittlung der Transaktionskosten werden Hilfsleistungen, wie beispielsweise Rechts- und Beratungskosten, die nicht zwingend zur Emission der Verbindlichkeit erforderlich sind, nicht in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts einer finanziellen Verbindlichkeit einbezogen. Solche Kosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Im Rahmen der Folgebewertung werden sonstige finanzielle Verbindlichkeiten gemäß der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, so dass der Zinsaufwand dem Effektivzinssatz entspricht.

Die Effektivzinsmethode ist eine Methode zur Berechnung der fortgeführten Anschaffungskosten einer finanziellen Verbindlichkeit und zur Zuordnung von Zinsaufwendungen auf die jeweiligen Perioden. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Auszahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments oder eine kürzere Periode, sofern zutreffend, auf den Buchwert abgezinst werden.

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit dann aus, wenn die Verpflichtungen des Konzerns beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

## **DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND SICHERUNGSBEZIEHUNGEN**

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente wie beispielsweise Zinsswaps und Zinscaps, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Der beizulegende Zeitwert von Zinsswap- und Zinscapkontrakten wird unter Bezugnahme auf die Marktwerte ähnlicher Instrumente ermittelt.

Sicherungsbeziehungen werden als Sicherungsinstrumente zur Absicherung von Cashflows klassifiziert, da es sich um eine Absicherung eines Risikos von Schwankungen der Cashflows handelt, das dem mit einem bilanzierten Vermögenswert, einer bilanzierten Schuld oder mit einer höchstwahrscheinlich eintretenden künftigen Transaktion verbundenen Risiko einer nicht bilanzierten festen Verpflichtung zugeordnet werden kann.

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehung als auch die Risikomanagementzielsetzungen und –strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments, des Grundgeschäfts oder der abgesicherten Transaktion sowie die Art des abgesicherten Risikos und eine Beschreibung, wie das Unternehmen die Wirksamkeit des Sicherungsinstruments bei der Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows des gesicherten Grundgeschäfts ermittelt hat. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hochwirksam waren.

Sicherungsgeschäfte, die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

### **ABSICHERUNG VON CASHFLOWS**

Der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird als sonstiges Ergebnis in der Rücklage zur Absicherung von Cashflows („Cashflow-Hedge-Rücklage“) erfasst, während der ineffektive Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird.

Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z.B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung im Ansatz eines nicht finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht finanziellen Schuld, so werden die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht finanziellen Vermögenswerts bzw. der nicht finanziellen Schuld.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfassten Beträge so lange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die vorgesehene Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist. Das Gleiche gilt, wenn festgestellt wird, dass das Sicherungsinstrument nicht mehr die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung erfüllt.

## LEASINGVERHÄLTNISSE

### KONZERN ALS LEASINGGEBER

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasing-Verhältnis klassifiziert.

Sämtliche Immobilien des Konzerns werden als Operating Lease eingestuft, da alle wesentlichen Chancen und Risiken der im Eigentum des Konzerns befindlichen Immobilien bei der Gesellschaft verbleiben. Somit werden alle Immobilien bei der Gesellschaft als Leasinggeber bilanziert. Der Ertrag aus dem Leasinggeschäft wird linear unter Berücksichtigung der mietfreien Zeiten über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst.

### 3. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

IFRS 8 fordert einen „Management Approach“, bei welchem Informationen über einzelne Segmente in gleicher Weise dargestellt werden, wie sie für die interne Berichterstattung verwendet werden. Die Geschäftstätigkeit des Konzerns besteht ausschließlich in der Vermietung an gewerbliche Mieter in Deutschland. Gemäß IFRS 8 wurde somit ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Vorstand als Hauptentscheidungsträger („Chief operating decision-maker“). Somit entsprechen die vom Konzern aufgestellte Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Gesamtergebnisrechnung dem einzig berichtspflichtigen Segment der Vermietung an gewerbliche Mieter in Deutschland.

Es wird auch auf die Angabe unter „5.1. Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ verwiesen.

### 4. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLUSS VORJAHR

Im Vorjahr wurde die Verschmelzung mit der PO REIT zum 21. Januar 2014 als Unternehmenszusammenschluss bilanziert. Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung) beliefen sich rechnerisch auf TEUR 166.160. Die Anschaffungskosten, also die gewährte Gegenleistung für die übernommenen Vermögenswerte und Schulden der PO REIT, bemessen sich nach dem Wert der ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft. Die Verschmelzung der PO REIT erfolgte durch die Ausgabe von 51.941.345 neuen Aktien der Gesellschaft. Nach IFRS 3.33 ist bei einem Unternehmenszusammenschluss durch Anteilstausch bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der gewährten Gegenleistung zur Berechnung eines möglichen Geschäfts- oder Firmenwerts auf den beizulegenden Zeitwert der Anteile zurückzugreifen, der verlässlicher bestimmt werden kann. Die bis zum Zeitpunkt der Verschmelzung nicht börsennotierte Gesellschaft erwarb die PO REIT, welche seit 2011 börsennotiert war. Aufgrund der Ausgeglichenheitsvermutung von Leistung und Gegenleistung konnte auf die Werte, die verlässlicher bestimmt werden können, zurückgegriffen werden. Die Aktie der PO REIT wurde am Tag vor dem Erlöschen mit einem Schlusskurs von EUR 3,199 (Xetra-Schlusskurs am 20. Januar 2014) gehandelt. Die daraus abgeleitete Börsenkapitalisierung in Höhe von TEUR 166.160 war aufgrund der Bewertungshierarchie somit der zwingende Wertmaßstab für die Ermittlung der gewährten Gegenleistung. Aus dem Unternehmenserwerb entstand ein Ertrag aus Erstkonsolidierung (negativer Unterschiedsbetrag), der in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurde und sich wie folgt ermittelte:

IN TEUR	BEIZULEGENDE ZEITWERTE ZUM ERWERBSZEITPUNKT
<b>Vermögenswerte</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	579.138
Immaterielle Vermögenswerte	24
Sachanlagen	202
Derivative Finanzinstrumente (lang- und kurzfristig)	7.026
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.382
Sonstige Vermögenswerte	1.304
Ertragsteuerforderungen	1
Liquide Mittel	45.000
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	34.000
	<b>671.077</b>
<b>Schulden</b>	
Verzinsliche Darlehen (lang- und kurzfristig)	330.413
Derivative Finanzinstrumente	48.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.502
Sonstige Verbindlichkeiten	1.713
	<b>389.529</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	281.548
Übertragene Gegenleistung	166.160
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	115.388

Der Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss resultierte aus der zwingenden Anwendung des niedrigeren Aktienkurses zur Ermittlung des Werts der Gegenleistung. Die oben dargestellten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden wurden zum 31. März 2014 einer erneuten Bewertung (Reassessment) unterzogen, die zu keiner Änderung der beizulegenden Zeitwerte führte.

In 2014 sind Transaktionskosten in Höhe von TEUR 23.175 hauptsächlich für Grunderwerbsteuer sowie Beratungskosten angefallen und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung in den Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Die Immobilien der ehemaligen PO REIT haben im Geschäftsjahr 2014 seit dem Erwerbszeitpunkt TEUR 29.346 zu den Erträgen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beigetragen. Hätte der Unternehmenszusammenschluss bereits zum 1. Januar 2014 stattgefunden, hätten sich die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der kombinierten Einheit auf TEUR 108.355 belaufen.

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 5.1. ERTRÄGE AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2015	2014
Mieterträge für Raummieten	102.958	101.572
Mieterträge für Garagen	7.357	7.220
Mietfreie Zeiten	-3.647	-3.264
	<b>106.668</b>	105.528

Bei den Mieterträgen für Raummieten sowie für Garagen handelt es sich um die vertraglich vereinbarte Nominalmiete. Der negative Wert der mietfreien Zeiten betrifft die Auflösung der abgegrenzten Mietanreize, welche gleichmäßig über die Laufzeit der zugrunde liegenden Mietverhältnisse umsatzmindernd aufgelöst wird.

Bei einem Mieter belaufen sich die Mieterlöse auf Basis der Nettokaltmieten für das Geschäftsjahr 2015 auf 12,9 % (Vorjahr: 13,1 %) und bei einem weiteren Mieter auf 11,4 % (Vorjahr: 10,5 %) der im gesamten Konzern realisierten Mieterlöse. Es handelt sich um zwei Mieter bester Bonität, wodurch das Kreditrisiko als minimal einzustufen ist.

Die Mieterträge für Raummieten enthalten variable Mieterträge in Höhe von TEUR 5.061 (Vorjahr: TEUR 5.288). Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

## 5.2. IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNGS-AUFWAND

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2015	2014
Wartung und Instandhaltung	7.224	6.945
Grundsteuer	3.842	5.929
Pförtner, Empfang, Hausmeisterkosten, Bewachung	3.061	3.318
Wärmekosten und Heizkosten	3.016	3.139
Stromkosten	2.945	3.441
Objektverwaltung	2.032	2.212
Nicht-abziehbare Vorsteuer	1.405	1.509
Reinigungskosten	1.379	1.335
Versicherungen	1.251	1.334
Wasser	1.003	1.093
Winterdienst, Straßendienst, Außenpflege, Hydropflege	920	1.099
Müll und Entsorgung	662	597
Übrige	2.434	2.466
<b>Gesamt</b>	<b>31.174</b>	<b>34.417</b>

Im Vorjahr waren periodenfremde Aufwendungen für Grundsteuer in Höhe von TEUR 1.987 enthalten, die aufgrund einer Nachveranlagung erhoben und an den Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet wurden. Diese periodenfremden Aufwendungen sowie die rückläufige Anzahl an Objekten gegenüber dem Vorjahr erklären im Wesentlichen den Rückgang der Immobilienbewirtschaftungsaufwendungen.

Der Immobilienbewirtschaftungsaufwand enthält Kosten des Leerstands in Höhe von TEUR 4.660 (Vorjahr: TEUR 6.519), aufgrund von mietvertraglichen Regelungen nicht umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 1.140 (Vorjahr: TEUR 1.558) sowie aufgrund der Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umlegbare Kosten in Höhe von TEUR 3.591 (Vorjahr: TEUR 3.591)

## 5.3. VERWALTUNGS-AUFWAND

Der Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2015	2014
Personalaufwand	9.008	4.944
Rechts- und Beratungskosten	560	809
Abschluss- und Prüfungskosten	479	508
EDV-Kosten	436	607
Abschreibungen	244	326
Reisekosten	230	335
Versicherungen/ Beiträge und Abgaben	221	324
Sonstige Personalkosten	118	275
Miete und Mietnebenkosten	71	625
Übrige	820	1.599
<b>Gesamt</b>	<b>12.187</b>	<b>10.352</b>

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf Abfindungen (TEUR 4.440) zurückzuführen. Den wesentlichsten Teil der Abfindungen (TEUR 3.024) betrifft die vorzeitige Aufhebung von drei Vorstandsverträgen. Eine Abfindung wurde im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Ausscheiden eines Vorstandsmitglieds zum 30. April 2015 vereinbart. Die Abfindung umfasst die vertragliche Vergütung bis zum ursprünglichen Ablauf des Vorstandsvertrages zum 31. Dezember 2015, die variable Vergütung für 2015 sowie die Ablösung der aktienbasierten Vergütung. Die anderen beiden Abfindungen wurden im Zuge der Übernahme durch die alstria und dem damit verbundenen vorzeitigen Ausscheiden zweier Vorstandsmitglieder zum 4. November 2015 vereinbart. Die beiden Vorstände machen damit von der Kontrollwechsel Regelung ihres jeweiligen

Dienstvertrags Gebrauch. Die Abfindungen entsprechen drei Jahresvergütungen (fix und variabel), jedoch nicht mehr als die Bruttobezüge der Restlaufzeit des jeweiligen Anstellungsvertrags. Die Auszahlung der Abfindungen erfolgte für ein Vorstandsmitglied im November 2015 und für das andere Mitglied im Januar 2016.

Ein weiterer wesentlicher Teil der Abfindungen betrifft die im Rahmen der Übernahme durch die alstria im vierten Quartal des Geschäftsjahres abgeschlossenen Aufhebungsvereinbarungen mit 14 Mitarbeitern der Deutschen Office. Die Mitarbeiter werden ab dem 1. Juni 2016 unter vollständiger Lohn- und Gehaltsfortzahlung bis 31. Dezember 2016 freigestellt. Die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen für die 7 Monate ohne Arbeitsleistung betragen insgesamt TEUR 1.200 und sind in den Personalaufwendungen erfasst.

Das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, welches im Geschäftsjahr 2014 erstmals aufgesetzt wurde und eine Erfolgsvergütung mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage von vier Geschäftsjahren (Long Term Incentive – „LTI“) enthält, wurde auch im laufenden Geschäftsjahr gewährt. Ursprünglich erhöht oder verringert sich der LTI nach Maßgabe der Entwicklung der Funds from Operations (FFO) pro Aktie, des Net Asset Values (NAV) pro Aktie sowie des Aktienkurses der Gesellschaft innerhalb der nächsten vier Jahre. Im Geschäftsjahr wurde das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm auf Grund der Übernahme durch die alstria vorzeitig abgegolten. Als Bemessungsgrundlage für den Aktienkurs wurde der 30. September 2015 festgelegt. Für die Entwicklung des FFO sowie des NAV wurden die Erwartungen der Gesellschaft im Oktober 2015 für den 31. Dezember 2015 zu Grunde gelegt. Aus dem Mitarbeiterbeteiligungsprogramm 2014 sowie 2015 ist der Gesellschaft ein Personalaufwand von insgesamt TEUR 923 entstanden.

Die Aufwendungen zur Altersvorsorge betragen im Geschäftsjahr TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 20).

### **Aktienbasierte Vergütung**

Die Gesellschaft hatte virtuelle Aktien (Performance Share Units - PSU) als eine Form der aktienorientierten Vergütung gewährt. Die Auszahlung der in 2014 erdienten PSUs erfolgte im Januar und März 2015. Mit dem vorzeitigen Ausscheiden eines Mitglieds aus dem Vorstand der Gesellschaft zum 30. April 2015 wurden seine noch ausstehenden PSU mit der Abfindung abgegolten. Die noch ausstehenden PSUs eines weiteren Mitarbeiters wurden im Zuge der Übernahme durch die alstria vorzeitig abgegolten.

## **5.4. SONSTIGE ERTRÄGE**

Die sonstigen Erträge in Höhe von TEUR 1.818 (Vorjahr: TEUR 117.526) beinhalten im Wesentlichen die Erträge aus der Inanspruchnahme von Gewährleistungsforderungen in Höhe von TEUR 745 (Vorjahr: TEUR 661) sowie Erträge in Höhe von TEUR 300 aus einer im September abgeschlossenen Reorganisationsvereinbarung mit der alstria (Vorjahr: TEUR 0). Im Rahmen der geplanten Übernahme durch die alstria und der damit verbundenen Aufgabe, eine möglichst effiziente Unternehmensstruktur gemeinsam zu schaffen, hat sich die Deutsche Office in der Reorganisationsvereinbarung dazu verpflichtet, gesellschaftsrechtliche sowie strukturelle Maßnahmen durchzuführen, um diese neue Konzernstruktur zu realisieren. Im Gegenzug wird die alstria die mit der Reorganisation in Zusammenhang stehenden Rechts- und Beratungskosten bis zu einer maximalen Höhe von TEUR 300 erstatten.

Darüber hinaus beinhalten die sonstigen Erträge im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 277 (Vorjahr: TEUR 382) sowie Erträge aus der Ablösung von Rückbauverpflichtungen bzw. Mietabstandszahlungen in Höhe von TEUR 161 (Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 298). Die sonstigen Erträge des Vorjahres bestanden im Wesentlichen aus dem Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss in Höhe von TEUR 115.388.

## 5.5. SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2015	2014
Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme durch alstria	2.231	0
Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT	2.230	23.175
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	528	746
Nicht abziehbare Vorsteuer	262	573
Aufwendungen Refinanzierung Darlehen	0	572
Übrige	142	92
<b>Gesamt</b>	<b>5.393</b>	<b>25.158</b>

Die Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme durch die alstria resultieren im Wesentlichen aus Kosten im Zusammenhang mit der begründeten Stellungnahme gemäß § 27 WpÜG (Wertpapiererwerbs – und Übernahmegesetz), insbesondere den Kosten der Fairness Opinion sowie sonstige Rechts- und Beratungskosten.

Die Transaktionskosten der Verschmelzung mit der PO REIT beinhalten im Wesentlichen den Aufwand aus der Anpassung der Grunderwerbsteuerrückstellung aus der Verschmelzung mit der PO REIT in Höhe von TEUR 2.000. Hintergrund ist ein Beschluss des Bundesverfassungsgerichts hinsichtlich der Ungleichbehandlung der Ersatzbemessungsgrundlage für Zwecke der Grunderwerbsteuer bei Anteilsübertragungen im Verhältnis zu steuerpflichtigen Erwerben bei Anwendung der meist höheren Regelbemessungsgrundlage. Mit Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 16. Dezember 2015 ist nun festgelegt worden, dass eine rückwirkende Umstellung auf die in der Regel höhere Bedarfsbewertung für Erwerbsvorgänge, die nach dem 31. Dezember 2008 verwirklicht werden, erfolgt. In dem Erlass wurde ebenfalls festgelegt, dass auf Vorgänge, bei denen nach bisherigem Recht bereits die Grundbesitzwerte bzw. Grunderwerbsteuer festgesetzt worden ist, diese nur geändert werden können, wenn es zu einer Minderung der bisher festgesetzten Werte führen würde. Eine Erhöhung der bereits nach bisherigem Recht festgesetzten Grunderwerbsteuer bzw. Grundbesitzwerte ist ausgeschlossen. Für drei Objekte ist bisher noch gar keine Feststellung der Grunderwerbsteuer bzw. Grundbesitzwerte erfolgt, so dass für diese Objekte mit einer Erhöhung der ursprünglich ermittelten Werte zu rechnen ist.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste betreffen im Wesentlichen Mieter, bei denen ein Insolvenzantrag gestellt oder Räumungsklage eingereicht wurde. Darüber hinaus werden hierin Wertberichtigungen aufgrund strittiger Nebenkostenabrechnungen erfasst.

Die im Vorjahr angefallenen Kosten für die Refinanzierung der Darlehen beinhalten insbesondere Kosten für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Darlehen zur Refinanzierung der Akquisitionsdarlehen.

## 5.6. ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Im Berichtsjahr sind folgende veräußerten Objekte auf die Erwerber übergegangen:

OBJEKT	ORT	NUTZEN- UND LASTENWECHSEL
Hohenzollernring	Köln	31.01.2015
Gutleutstraße	Frankfurt am Main	31.03.2015
Ludwig-Erhard-Anlage	Frankfurt am Main	30.04.2015
Immermannstraße	Düsseldorf	31.08.2015
Potsdamer Platz	Bonn	30.11.2015
Westerbachstraße	Frankfurt am Main	31.12.2015

Die Verkaufspreise der in 2015 übergebenen Objekte betragen insgesamt TEUR 182.000 (Vorjahr: TEUR 125.285) bei abgehenden Buchwerten in Höhe von TEUR 180.244 (Vorjahr: TEUR 122.840) sowie Aufwendungen aus der Veräußerung der Immobilien in Höhe von TEUR 1.951 (Vorjahr: TEUR 1.341).

## 5.7. FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen stellen sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

IN TEUR	2015	2014
Zinsaufwand Darlehen Herkules Portfolio	18.486	13.786
Zinsaufwand Darlehen Homer Portfolio	9.319	10.505
Zinsaufwand Darlehen Prime Office Portfolio	12.668	13.975
Aufwand derivative Finanzinstrumente	14.387	5.796
Übrige	138	9
<b>Gesamt</b>	<b>54.998</b>	<b>44.071</b>

Das Herkules Darlehen wurde am 14. Dezember 2015 vorzeitig zum 22. Februar 2016 gekündigt. In Folge dieser Kündigung muss die Gesellschaft eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von insgesamt TEUR 4.286 zum Zeitpunkt der Rückführung des Darlehens an die finanzierenden Banken entrichten. Aus der Verkürzung der Darlehenslaufzeit erfolgte eine aufwandswirksame Auflösung der Bearbeitungsgebühren in Höhe von TEUR 1.036. Dies führt im Wesentlichen dazu, dass trotz verbesserter Darlehenskonditionen in Folge der Refinanzierung des Vorjahres sowie der Anpassung von Zinssicherungsgeschäften mit Wirkung ab dem 20. November 2015 die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr für das Herkules Portfolio angestiegen sind. Des Weiteren wurde die Darlehenshöhe gegenüber dem Vorjahr zwar deutlich reduziert, jedoch hat sich die Hedgingquote aufgrund der Beibehaltung von Swaps erhöht, da im Vorjahr für 7 Wochen kein Hedging bestand.

Die Zinsaufwendungen für das Homer Darlehen konnten im Vergleich zum Vorjahr aufgrund verbesserter Darlehenskonditionen in Folge der Refinanzierung deutlich gesenkt werden. Die verbesserten Darlehenskonditionen wirkten sich im Vorjahresberichtszeitraum erst ab dem 19. Februar 2014 aus. Zu einem weiteren Rückgang der Zinsaufwendungen trägt auch die Anpassung der Zinssicherungsgeschäfte mit Wirkung zum 31. August bzw. 30. November 2015 bei.

Trotz der weitestgehend fehlenden Zinsbelastungen aus Januar 2014 aufgrund des Erstkonsolidierungszeitpunktes der PO REIT am 21. Januar 2014 sowie der im Geschäftsjahr angefallenen Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von TEUR 1.802 für die vorzeitige Ablösung von Darlehen, konnten die Zinsaufwendungen für das Prime Office Portfolio gesenkt werden. Hinsichtlich der Ablösung der Darlehen verweisen wir auf unsere Ausführungen unter 6.7. „Verzinsliche Darlehen“. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem allgemein rückläufigen Zinsniveau gegenüber dem Vorjahr, aus dem Objektverkauf „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a.M. und damit einhergehend der vorzeitigen Ablösung des Darlehens im April 2015 sowie der Ablösung bzw. Anpassung der Zinssicherungsgeschäfte mit Wirkung zum 30. Juni, 31. August sowie 30. September 2015.

Hinsichtlich der Ablösung sowie der Anpassung sämtlicher Zinssicherungsgeschäfte verweisen wir auf unsere Ausführungen unter „6.11 Finanzinstrumente“.

Die Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente beinhalten die erfolgswirksame Auflösung des in den sonstigen Rücklagen (kumuliertes Eigenkapital) erfassten Verlustes aus dem ehemaligen Sicherungsinstrument des Darlehens für das Herkules Portfolio (TEUR 14.314; Vorjahr: TEUR 1.366 aus Homer Portfolio). Im Vorjahr sind in den Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente zusätzlich noch die Aufwendungen aus den Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der als nicht effektiv eingestufteten Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von TEUR 4.430 enthalten. Wir verweisen diesbezüglich auf die Angaben unter „6.11. Finanzinstrumente“.

## 5.8. FINANZERTRÄGE

Der signifikante Anstieg der Finanzerträge resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als nicht effektiv eingestufteten Zinssicherungsgeschäfte (TEUR 2.236; Vorjahresvergleichszeitraum: TEUR 0). Wir verweisen diesbezüglich auf die Angaben unter „6.11. Finanzinstrumente“.

## 5.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Ertragsteueraufwand kann nach Entstehungsquellen wie folgt aufgeteilt werden:

### Konzern-Gewinn- und –Verlustrechnung

IN TEUR	2015	2014
Laufender Steueraufwand	-8.803	-85
Latentes Steuerergebnis		
aus zeitlichen Buchungsunterschieden	6.453	-2.661
<b>Steuerergebnis</b>	<b>-2.350</b>	<b>-2.746</b>

Der signifikante Anstieg des laufenden Steueraufwands bzw. das deutlich verbesserte latente Steuerergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Steuerbelastung durch die Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme durch alstria und der damit einhergehenden Auflösung passiver Steuerlatenzen aus dem Vorjahr. Die Reorganisationsmaßnahmen betreffen insbesondere den konzerninternen Verkauf von Immobilien zu Marktpreisen und der damit einhergehenden Aufdeckung von stillen Reserven unter Nutzung von steuerlichen Verlustvträgen.

### Sonstiges Ergebnis (Latente Ertragsteuern auf direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Posten)

IN TEUR	2015	2014
Steuerlicher Effekt auf Gewinne/ Verluste aus der Absicherung von Cashflows durch Zinssicherungsinstrumente	-2.265	2.049
<b>Im sonstigen Ergebnis erfasste Steuern</b>	<b>-2.265</b>	<b>2.049</b>

Die theoretischen Ertragsteuern auf Basis des Ergebnisses vor Steuern können unverändert zum Vorjahr unter Anwendung eines Steuersatzes von 15,83 % (Berücksichtigung von 15,0 % Steuersatz für Körperschaftsteuer und 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) wie folgt zum erfassten Ertragsteueraufwand übergeleitet werden:

IN TEUR	2015	2014
Ergebnis vor Steuern	-76.626	127.665
Durchschnittlicher Steuersatz	15,83%	15,83%
Theoretischer Steuerertrag (+)/ -aufwand (-)	12.126	-20.203
Auswirkung von nicht angesetzten aktiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen	-12.622	-2.028
Auswirkung von nicht angesetzten steuerlichen Verlusten aus Vorjahren	11.649	1.365
Untergang Verlustvträge durch Mehrheitsgesellschafter	-13.348	0
Nicht abziehbare Zinsaufwendungen	-97	-333
Permanente Differenzen	0	-102
Steuern für Vorjahre	-146	-3
Auswirkungen aus Unternehmenszusammenschluss	0	18.657
Übrige	88	-99
<b>Steuerergebnis</b>	<b>-2.350</b>	<b>-2.746</b>

Aktive latente Steuern und latente Steuerverbindlichkeiten aus zeitlichen Buchungsunterschieden zwischen den Buchwerten im Konzernabschluss und den steuerlichen Wertansätzen einzelner Vermögenswerte und Schulden in 2015 und 2014 beziehen sich auf die nachfolgend dargestellten Sachverhalte.

IN TEUR	31.12.2015 KONZERN- BILANZ	2015 KONZERN- GUV
<b>Aktive latente Steuern</b>		
Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	376	376
Steuerliche Verlustvorträge	0	-9.012
Bewertung Zinsswaps (ineffektiver Teil)	0	-752
Bewertung Zinscaps (ineffektiver Teil)	0	-315
<b>Im Sonstigen Ergebnis erfasste Aktive latente Steuern</b>		
Bewertung Zinsswaps (effektiver Teil)	0	0
<b>Summe Aktive latente Steuern</b>	<b>376</b>	<b>-9.703</b>
<b>Passive latente Steuern</b>		
Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	124	15.236
Bewertung von Darlehen nach der Effektivzinsmethode	384	526
Bewertung eines Zinsswaps (ineffektiver Teil)	0	394
<b>Summe Passive latente Steuern</b>	<b>508</b>	<b>16.156</b>
<b>Latenter Steueraufwand</b>		<b>6.453</b>
<b>Latente Steuern (Saldo)</b>	<b>-132</b>	

IN TEUR	31.12.2014 KONZERN- BILANZ	2014 KONZERN- GUV
<b>Aktive latente Steuern</b>		
Steuerliche Verlustvorträge	9.012	2.714
Bewertung Zinsswaps (ineffektiver Teil)	752	11
Bewertung Zinscaps (ineffektiver Teil)	315	315
Abgegrenzte Transaktionskosten	0	-142
<b>Im Sonstigen Ergebnis erfasste Aktive latente Steuern</b>		
Bewertung Zinsswaps (effektiver Teil)	2.265	0
<b>Summe Aktive latente Steuern</b>	<b>12.344</b>	<b>2.898</b>
<b>Passive latente Steuern</b>		
Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.360	-5.118
Bewertung von Darlehen nach der Effektivzinsmethode	910	-910
Bewertung eines Zinsswaps (ineffektiver Teil)	394	-394
Abgegrenzte Transaktionskosten Refinanzierung	0	925
Abgegrenzte Transaktionskosten Barkapitalerhöhung	0	429
<b>Summe Passive latente Steuern</b>	<b>16.664</b>	<b>-5.068</b>
<b>Im Eigenkapital erfasster Steuereffekt</b>		
Transaktionskosten der Barkapitalerhöhung	491	-491
<b>Latenter Steueraufwand</b>		<b>-2.661</b>
<b>Latente Steuern (Saldo)</b>	<b>-4.320</b>	

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung des Vorstands, in welchem Umfang aktive latente Steuern wahrscheinlich realisiert werden. Aufgrund der Übernahme der Gesellschaft durch die alstria wird der Konzern künftig in eine steuerbefreite REIT Struktur überführt werden. Der Vorstand geht davon aus, dass die Gesellschaft zumindest in der Höhe der erwarteten Umkehrung der

passiven latenten Steuern die aktiven latenten Steuern realisiert werden können. Die darüber hinausgehenden aktiven latenten Steuern sowie steuerlichen Verluste werden im Rahmen einer steuerbefreiten REIT Struktur nicht nutzbar sein.

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 376 (Vorjahr: TEUR 12.344) wurden mit den latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 16.664) saldiert, weshalb sich in der Bilanz insgesamt ein passiver Steuerüberhang in Höhe von TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 4.320) ergibt.

Zum 31. Dezember 2015 bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 16.523 (Vorjahr: TEUR 236.333 gemäß eingereichten Steuererklärungen) sowie gewerbsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 13.337 (Vorjahr: TEUR 78.071 gemäß eingereichten Steuererklärungen). Es bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 16.523 (Vorjahr: TEUR 129.150), für die keine latenten Steuerforderungen angesetzt worden sind. Der signifikante Rückgang der körperschaftsteuerlichen sowie gewerbsteuerlichen Verlustvorräte geht einher mit der Nutzung dieser bei der Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Übernahme durch alstria sowie dem anschließenden Untergang eines wesentlichen Teils der Verlustvorräte aufgrund des steuerlich schädlichen Beteiligungserwerbs durch die alstria als Mehrheitsgesellschafter.

## 5.10. ERGEBNIS JE AKTIE

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Da es keine verwässernden Eigenkapitalinstrumente gibt, entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die der Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie zugrunde gelegten Beträge:

	2015	2014
Den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-78.976	124.919
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	180.529.633	172.067.410
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässert und verwässert, bezogen auf das den Inhabern von Stammaktien	-0,44	0,73

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 6.1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrifft im Wesentlichen die Kategorie „Büro“ und stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	2015	2014
<b>Stand am 1. Januar</b>	<b>1.780.660</b>	<b>1.299.410</b>
Zugänge aus Unternehmenszusammenschluss	0	579.138
Zugang aus Ankauf	29.102	0
Abgänge aus Veräußerungen	-87.445	-18.689
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	23.122	20.359
Korrektur der Mietlinearisierung aufgrund der Anwendung von SIC 15	-714	-1.146
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	4.915	32.097
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-108.430	-37.709
Umgliederung in die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte	0	-92.800
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>1.642.210</b>	<b>1.780.660</b>

Im Geschäftsjahr ist der Wert des Portfolios, bereinigt um Verkäufe sowie den Zugang eines Objektes um 4,91 % zurückgegangen.

Am 10. Juni 2015 wurde der Kaufvertrag für den Erwerb der Büroimmobilie „Vaihinger Straße“ in Stuttgart unterzeichnet. Die Wirksamkeit des Kaufvertrags stand unter einer aufschiebenden Bedingung, die am 6. Juli 2015 eingetreten ist. Der Nutzen- und Lastenübergang ist am 1. August 2015 erfolgt. Der Kaufpreis für das Objekt beträgt TEUR 27.200. Die Erwerbsnebenkosten belaufen sich auf TEUR 1.902, wovon ein Großteil in Höhe von TEUR 1.352 auf die Grunderwerbsteuer entfällt. Das Objekt wurde somit bei Zugang mit TEUR 29.102 bewertet.

Zu den Gewinnen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert hat insbesondere das Objekt „An den Dominikanern“ in Köln beigetragen (TEUR 2.138). Die sehr gute Gebäudeausstattung aufgrund der durchgeführten werterhöhenden Investitionen und der damit einhergehend geringeren Investitionskosten haben zu einer Aufwertung des Objektes geführt.

Von den Verlusten aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert entfallen TEUR 19.718 auf das Objekt „An den Treptowers“ in Berlin. Der Hauptmieter hat im Dezember 2015 angekündigt, seinen bis zum 30. Juni 2019 laufenden Mietvertrag nicht zu verlängern. Weitere Verluste in Höhe von TEUR 23.828 entfallen auf die beiden Objekte in Darmstadt. Der Grund liegt an höheren Mieterausbaukosten im Falle einer Wiedervermietung als Multi Tenant Objekt sowie die damit im Zusammenhang stehenden längeren Wiedervermietungslaufzeit.

Ansonsten liegen die Wertrückgänge im Wesentlichen begründet in einer im Vergleich zum Vorjahr verkürzten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit sowie dem teilweise hohen Leerstand in vereinzelt Objekten. Hinsichtlich des Leerstands sind insbesondere das Objekt „Platz der Einheit“ in Frankfurt am Main sowie „Am Seestern“ in Düsseldorf zu erwähnen, die zu Abwertungen in Höhe von insgesamt TEUR 16.569 beigetragen haben. Die im Vergleich zum Vorjahr verkürzte durchschnittliche Mietvertragslaufzeit sowie die höheren Mieterausbaukosten führen insbesondere bei dem Objekt „Salmstraße“ in Frankfurt am Main zu einer Abwertung in Höhe von TEUR 12.239.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden, wie auch im Vorjahr, in der Hierarchie beizulegender Zeitwerte in Stufe 3 klassifiziert.

In der nachfolgenden Übersicht sind wesentliche Annahmen, welche bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-Methode durch den unabhängigen Gutachter verwendet wurden, dargestellt:

BEIZULEGENDER ZEITWERT ZUM 31.12.15 (31.12.14) IN TEUR	WESENTLICHE NICHT BEOBACHTBARE INPUTPARAMETER	GEWICHTETER DURCHSCHNITT	SPANNE		
			GEWICHTETER DURCHSCHNITT	SPANNE	
		31. DEZEMBER 2015	31. DEZEMBER 2014		
<b>BÜRO</b>					
1.492.710 (1.630.360)	Durchschnittliche Marktmiete pro m <sup>2</sup> / Monat	12,07 EUR	5,00 EUR – 17,00 EUR	12,33 EUR	4,50 EUR – 20,00 EUR
	Kapitalisierungszinssätze	5,87%	5,0% – 7,8%	5,77%	5,2% – 7,1%
	Diskontierungszinssätze	6,51%	5,8% – 8,5%	6,42%	5,7% – 7,8%
	Langfristige Leerstandsquoten	15,23%	2,0% – 30,6%	12,64%	2,1% – 28,8%
	Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,94%	1,4% – 2,0%	1,96%	1,6% – 2,0%
<b>SENIORENRESIDENZEN</b>					
116.600 (118.100)	Durchschnittliche Marktmiete pro m <sup>2</sup> / Monat	10,64 EUR	9,50 EUR – 11,50 EUR	10,60 EUR	9,50 EUR – 11,50 EUR
	Kapitalisierungszinssätze	5,67%	5,3% – 6,3%	5,92%	5,7% – 6,3%
	Diskontierungszinssätze	6,30%	6,0% – 6,8%	6,50%	6,2% – 6,9%
	Langfristige Leerstandsquoten	6,88%	5,0% – 8,2%	5,96%	5,0% – 6,4%
	Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,94%	1,4% – 2,0%	1,96%	1,6% – 2,0%
<b>LOGISTIK</b>					
31.900 (32.200)	Durchschnittliche Marktmiete pro m <sup>2</sup> / Monat	4,33 EUR	4,25 EUR – 4,45 EUR	4,44 EUR	4,25 EUR – 4,73 EUR
	Kapitalisierungszinssätze	6,90%	6,8% – 7,0%	6,85%	6,8% – 7,0%
	Diskontierungszinssätze	7,40%	7,3% – 7,5%	7,54%	7,5% – 7,6%
	Langfristige Leerstandsquoten	10,90%	8,1% – 15,3%	12,64%	10,0% – 16,5%
	Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,94%	1,4% – 2,0%	1,96%	1,6% – 2,0%

Sämtliche Immobilien liegen in Deutschland. Der Durchschnitt aller wesentlichen nicht beobachtbaren Inputparameter ist anhand der Immobilienmarktwerte zum 31. Dezember gewichtet worden. Die Spanne der durchschnittlichen langfristigen Leerstandsquote ist über einen Zeitraum von 10 Jahren berechnet worden.

In der Kategorie Büro-Immobilien sind im geringen Umfang auch Flächen an Einzelhandel sowie Hotel vermietet worden. Die gewichtete durchschnittliche Marktmiete beträgt für den Einzelhandel EUR 21,14 pro m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: EUR 16,60 pro m<sup>2</sup>/Monat) bzw. für das Hotelgewerbe EUR 11,54 pro m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: EUR 11,57 pro m<sup>2</sup>/Monat).

### Sensitivitätsanalyse bei wesentlichen Veränderungen der nicht beobachtbaren Input-parameter der Hierarchiestufe 3

Die wesentlichsten nicht beobachtbaren Inputparameter der Hierarchiestufe 3 zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind:

- Durchschnittliche Marktmiete EUR/m<sup>2</sup>/Monat
- Kapitalisierungszinssatz
- Diskontierungszinssatz
- Langfristige Leerstandsquote
- Inflationsprognose und Marktmietwachstum pro Jahr

Ein wesentlicher Anstieg der durchschnittlichen Marktmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Monat) und der Inflationsprognose bzw. des Marktmietwachstums bei gleichbleibenden Annahmen der übrigen Inputparameter führt zu signifikant höheren beizulegenden Zeitwerten der Immobilien. Ein wesentlicher Anstieg der Leerstandsquote sowie des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes dagegen führt bei gleichbleibenden Annahmen der übrigen Inputfaktoren zu einem signifikant niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

### Sensitivitätsanalyse bei Veränderung des verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes

Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze jeweils um 0,25 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum Abschlussstichtag:

IN TEUR	BUCHWERT	WERT BEI ERHÖHUNG DES DISKONTERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSATZES UM 0,25 PROZENTPUNKTE	VERÄNDERUNG
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.641.210	1.568.660	-72.550

IN TEUR	BUCHWERT	WERT BEI VERMINDERUNG DES DISKONTERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSATZES UM 0,25 PROZENTPUNKTE	VERÄNDERUNG
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.641.210	1.721.500	80.290

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Es bestehen folgende Forderungen auf künftige Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen:

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Bis 1 Jahr	113.631	106.584
Über 1 bis 5 Jahre	246.751	268.509
Über 5 Jahre	94.206	129.231
<b>Gesamt</b>	<b>454.588</b>	<b>504.324</b>

## 6.2. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.361	10.013
Einzelwertberichtigungen	-634	-614
<b>Gesamt</b>	<b>9.727</b>	<b>9.399</b>

Bei der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird jeder Änderung der Bonität bis zum Bilanzstichtag Rechnung getragen. Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand/ Mieterbestand breit ist. Entsprechend ist die Geschäftsführung der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikovorsorge notwendig ist.

Zum 31. Dezember 2015 waren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Nennwert von TEUR 1.499 (Vorjahr: TEUR 1.550) wertgemindert.

Zum 31. Dezember stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

IN TEUR	SUMME	WERTGEMINDERTE FORDERUNG	WEDER ÜBERFÄLLIG NOCH WERTGEMINDERT	ÜBERFÄLLIG, NICHT WERTGEMINDERT			
				< 30 TAGE	30 – 60 TAGE	61 – 90 TAGE	> 91 TAGE
31.12.2014	10.013	1.550	6.523	1.134	127	156	523
31.12.2015	10.361	1.499	6.351	1.119	430	140	822

## 6.3. SONSTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Unter den sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 541 (Vorjahr: TEUR 1.491) werden im Wesentlichen Vorauszahlungen für diverse Dienstleistungen im Verwaltungsbereich in Höhe von TEUR 162 (Vorjahr: TEUR 413) sowie Umsatzsteuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 687) ausgewiesen.

## 6.4. ZAHLUNGSMITTEL

Die Position beinhaltet Guthaben in Höhe von insgesamt TEUR 71.384 (Vorjahr: TEUR 63.503). Dies entspricht ebenfalls dem Bestand an Zahlungsmitteln in der Konzern-Kapitalflussrechnung. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Guthaben in Höhe von TEUR 16.255 (Vorjahr: TEUR 14.786) sind darlehensvertragliche Liquiditätsreserven, auf die die Gesellschaft ohne Zustimmung der finanzierenden Banken keinen Zugriff hat. In den liquiden Mitteln ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.981 (Vorjahr: TEUR 5.853) enthalten, der ausschließlich für die nächste Zins- und Tilgungszahlung an die Banken reserviert ist.

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 2.466 (Vorjahr: TEUR 2.565), die vom Konzern treuhänderisch gehalten werden. Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

## 6.5. ALS ZUR VERÄUßERUNG GEHALTEN KLASSIFIZIERTE VERMÖGENSWERTE

Die Nutzen- und Lastenwechsel für die zum 31. Dezember 2014 unter dieser Position ausgewiesenen und mit Kaufvertrag vom 21. November 2014 bzw. 26. November 2014 veräußerten Objekte „Hohenzollernring“ in Köln (TEUR 8.000) sowie „Gutleutstraße“ in Frankfurt a.M. (TEUR 7.300) erfolgten am 31. Januar 2015 bzw. 31. März 2015. Das ebenfalls unter dieser Position ausgewiesene und mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2015 veräußerte Objekt „Ludwig-Erhard-Anlage“ in Frankfurt a.M. ist am 30. April 2015 (TEUR 77.500) auf den Erwerber übergegangen.

## 6.6. EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Am 17. Juni 2015 wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von TEUR 27.079 (EUR 0,15 je Aktie) beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 18. Juni 2015.

### Gezeichnetes Kapital

Zum 31. Dezember 2015 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft unverändert zum Vorjahr EUR 180.529.633 und ist eingeteilt in 180.529.633 nennwertlose Stückaktien.

### Genehmigtes Kapital

In der Hauptversammlung vom 17. Juni 2015 wurde das genehmigte Kapital 2014 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital („Genehmigtes Kapital 2015“) geschaffen. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 16. Juni 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 90.264.816 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/ oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt EUR 90.264.816 zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2015“). Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, in bestimmten Fällen mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre einmalig oder mehrmalig, ganz oder teilweise, insgesamt jedoch höchstens für bis zu 36.105.926 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien, auszuschließen.

Die Eintragung der Aufhebung des „Genehmigten Kapitals 2014“ bzw. Schaffung des „Genehmigten Kapitals 2015“ sowie die Änderung der Satzung in das Handelsregister erfolgten am 8. Juli 2015.

### Bedingtes Kapital

Durch Eintragung im Handelsregister am 21. Januar 2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 25.000.000 durch Ausgabe von bis zu 25.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013). Das bedingte Kapital 2013 dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 23. September 2013 bis zum Ablauf des 22. September 2018 von der Gesellschaft ausgegeben werden.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage hat sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2015	2014
<b>Stand am 1. Januar</b>	<b>401.930</b>	<b>287.432</b>
Einlage aus Unternehmenszusammenschluss PO REIT	0	114.219
Barkapitalerhöhung	0	83.859
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt	0	-2.613
Entnahmen	0	-80.967
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>401.930</b>	<b>401.930</b>

Im Vorjahr wurde aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit der PO REIT zum 21. Januar 2014 der den Nennbetrag übersteigende Wert der ausgegebenen Aktien in die Kapitalrücklage eingestellt (TEUR 114.219). Ebenfalls in die Kapitalrücklage wurde der den Nennbetrag der ausgegebenen Aktien übersteigende Wert aus der im Februar 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung eingestellt (TEUR 83.859).

## Sonstige Rücklagen (kumuliertes Eigenkapital)

Die sonstigen Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2015	2014
<b>Stand am 1. Januar</b>	<b>-12.049</b>	<b>-1.150</b>
Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows (erfolgsneutral)	-73	-14.314
Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows (erfolgswirksam)	14.387	-1.366
Veränderung durch latente Steuern	-2.265	2.049
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>-12.049</b>

Der im Vorjahr unter den sonstigen Rücklagen (kumuliertes Eigenkapital) erfasste Teil des Verlusts aus dem Sicherungsinstrument zur Absicherung des Darlehens des Herkules Portfolios wurde im Geschäftsjahr vollständig erfolgswirksam aufgelöst. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „6.11. Finanzinstrumente“.

## 6.7. VERZINSLICHE DARLEHEN

PORTFOLIO/OBJEKT	FÄLLIGKEIT IN JAHREN	ANTEIL ZINS- SICHERUNG	EFFEKTIVER ZINSSATZ P.A.*	KURZFRISTIG			LANGFRISTIG DARLEHEN	SUMME KURZ- UND LANGFRISTIG
				DARLEHEN	ABGRENZTE ZINSEN	SUMME		
31.12.2015				TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Herkules- Refinanzierungsdarlehen	4,02	99%	EURIBOR + 2,11%	330.472	5.154	335.626	0	335.626
Homer-Refinanzierungsdarlehen	2,75	87%	EURIBOR + 2,00%	7.052	594	7.646	328.331	335.977
Prime Office Portfolio								
Düsseldorf, Stuttgart, Nürnberg	3,00	100%	EURIBOR + 1,90%	1.024	0	1.024	52.163	53.187
Essen, Alfredstraße	1,50	0%	EURIBOR + 1,44%	932	0	932	41.134	42.066
Essen, Opernplatz	2,00	0%	EURIBOR + 1,65%	609	0	609	17.875	18.484
Heilbronn	1,50	0%	EURIBOR + 1,44%	372	0	372	16.402	16.774
Stuttgart Vaihinger Str.	5,58	0%	EURIBOR + 1,15 %	146	0	146	15.226	15.372
Gewichteter Durchschnitt	3,23							
<b>Summe</b>				<b>340.607</b>	<b>5.748</b>	<b>346.355</b>	<b>471.131</b>	<b>817.486</b>
31.12.2014								
Herkules- Refinanzierungsdarlehen	5,02	83%	EURIBOR + 2,11%	16.666	1.424	18.090	382.904	400.994
Homer-Refinanzierungsdarlehen	3,75	81%	EURIBOR + 2,00%	7.024	864	7.888	356.052	363.940
Prime Office Portfolio								
Düsseldorf, Stuttgart, Nürnberg	4,00	100%	EURIBOR + 1,90%	1.023	0	1.023	53.187	54.210
Darmstadt, T-Online	4,92	100%	EURIBOR + 1,80%	3.687	0	3.687	80.584	84.271
Darmstadt, T-Systems	5,00	100%	EURIBOR + 1,80%	438	0	438	22.228	22.666
Essen, Alfredstraße	2,50	100%	EURIBOR + 1,44%	932	0	932	42.065	42.997
Essen, Opernplatz	3,00	100%	EURIBOR + 1,65%	580	0	580	18.485	19.065
Frankfurt, Ludwig-Erhard- Anlage	3,00	0%	4,35%	35.418	0	35.418	0	35.418
Meerbusch	1,00	100%	EURIBOR + 0,9%	9.745	0	9.745	0	9.745
Heilbronn	2,50	100%	EURIBOR + 1,44%	372	0	372	16.774	17.146
Gewichteter Durchschnitt	4,23							
<b>Summe</b>				<b>75.885</b>	<b>2.288</b>	<b>78.173</b>	<b>972.279</b>	<b>1.050.452</b>

\* 3-Monats-EURIBOR

## Rückzahlung

Aufgrund des am 23. April 2015 erfolgten Kaufpreiseingangs für das Objekt Ludwig-Erhard-Anlage in Frankfurt a.M. wurde das dieses Objekt betreffende Darlehen in Höhe von EUR 34,8 Mio. am 30. April 2015 vollständig zurückgeführt.

Am 30. Dezember 2015 wurden die Darlehen zur Finanzierung der beiden Objekte in Darmstadt sowie des Objektes in Meerbusch vollständig zurückgeführt. Für die vorzeitige Rückführung der Darlehen der Darmstädter Objekte sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von TEUR 1.802 angefallen. Die Zahlung erfolgte mit der Ablösung der Darlehen am 30. Dezember 2015. Die Refinanzierung der Ablösungen erfolgte über das Gesellschafterdarlehen der alstria. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „6.8. Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen“.

Am 14. Dezember 2015 hat die Gesellschaft das Darlehen zur Finanzierung des Herkules Portfolio zum 22. Februar 2016 gekündigt. Die in diesem Zusammenhang entstandenen Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von TEUR 4.286 sind unter den abgegrenzten Zinsen ausgewiesen. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „5.7 Finanzaufwendungen“. Das Darlehen wird zum Stichtag aufgrund der Kündigung vollständig als kurzfristig ausgewiesen. Refinanziert wird das Darlehen mit Hilfe einer weiteren Tranche des alstria Gesellschafterdarlehens in Höhe von Mio. 334 EUR, welche am 22. Februar 2016 ausgezahlt wurde. Hinsichtlich des Gesellschafterdarlehens verweisen wir auf die nachfolgende Ausführung unter „6.8. Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen“.

## Stuttgart Vaihinger Strasse

Am 10. Juli 2015 wurde der Vertrag zur Finanzierung des Objektes „Vaihinger Straße“ in Stuttgart in Höhe von TEUR 15.500 unterzeichnet. Die Auszahlung erfolgte am 31. Juli 2015. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Juli 2021. Das Darlehen ist in gleichbleibenden Teilbeträgen mit TEUR 39 pro Kalendervierteljahr zu tilgen. Die mit der Finanzierung in Zusammenhang stehenden Transaktionskosten in Höhe von TEUR 54 wurden zum Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens im Rahmen der Effektivzinismethode von dem Nominalbetrag abgesetzt und werden über die Laufzeit erfolgswirksam amortisiert.

## Darlehensbedingungen

Sämtliche mit den finanzierenden Banken vereinbarten finanziellen Darlehensbedingungen wurden am Bilanzstichtag eingehalten.

## 6.8. VERZINSLICHE DARLEHEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

Am 14. Dezember 2015 wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von EUR 500 Mio. mit der alstria unterzeichnet. Das Darlehen kann in einer oder mehreren Tranchen in Anspruch genommen werden und dient der Refinanzierung von externen Darlehen und Ablösung bzw. Anpassung von Zinssicherungsgeschäften. Das Darlehen hat eine Laufzeit von 6 Jahren, beginnend mit der Auszahlung der ersten Tranche. Eine Option ermöglicht es der Gesellschaft, das Darlehen um zwei weitere Jahre zu verlängern. Der fixe Zinssatz beträgt 2,5% p.a. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in monatlichen Teilbeträgen in Höhe von 1% p.a. des ausstehenden Nominalbetrags zum 15. eines Monats, zusammen mit den aufgelaufenen Zinsen. Das Darlehen ist unbesichert. Bis zum 31. Dezember 2015 wurden zwei Tranchen in Höhe von TEUR 35.000 sowie TEUR 114.356 gezogen, welche am 14. bzw. 30. Dezember 2015 ausbezahlt wurden. Die aufgelaufenen Zinsen im Geschäftsjahr betragen TEUR 59.

## 6.9. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

IN TEUR	2015	2014
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
- für Baumaßnahmen	5.767	4.614
- für Immobilienbewirtschaftung	4.895	4.277
- für Überzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen	2.089	2.661
- für Verkäufe von Objekten	534	534
- sonstige	2.722	2.524
<b>Summe</b>	<b>16.007</b>	<b>14.610</b>

Der Anstieg der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Investitionsvolumen für die Objekte in werterhöhende Maßnahmen.

## 6.10. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	2015	2014
Grunderwerbsteuer	13.199	14.667
Personalverbindlichkeiten	2.950	1.495
Erhaltene Kautionen	2.451	2.584
Vorausgezahlte Mieten	2.214	2.517
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.181	919
Sicherheitseinbehalte	955	980
Übrige	805	603
<b>Gesamt</b>	<b>23.755</b>	<b>23.765</b>

Die zu entrichtende Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Unternehmens-zusammenschluss mit der PO REIT wurde bislang für sechs Objekte vollständig und für ein weiteres Objekt nur in Höhe von Abschlägen entrichtet. Die Verbindlichkeit für Grunderwerbsteuer ist im Geschäftsjahr um TEUR 2.000 angepasst worden. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter 5.5 „Sonstige Aufwendungen“.

Der Anstieg der Personalverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus Abfindungen für Mitarbeiter in Höhe von TEUR 1.200 aufgrund unterzeichneter Aufhebungsvereinbarungen im Zusammenhang mit der Schließung des Standorts in Köln aufgrund der Übernahme durch die alstria sowie aus der abschließenden Zahlung in Höhe von TEUR 1.384 für ein Vorstandsmitglied, das im Rahmen der Übernahme durch die alstria seine Klausel im Falle eines Kontrollwechsels gezogen hat. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen unter „5.3 Verwaltungsaufwand“.

## 6.11. FINANZINSTRUMENTE

Das Risikomanagementsystem des Deutsche Office Konzerns für das Kreditrisiko, das Liquiditätsrisiko und die einzelnen Marktrisiken (Zinsrisiken und sonstige Preisrisiken) wird einschließlich seiner Ziele, Methoden und Prozesse im Risikobericht des zusammen-gefassten Lageberichts dargestellt.

### Kategorien von Finanzinstrumenten

Die Kategorien der finanziellen Vermögenswerte und Schulden stellen sich zum 31. Dezember 2015 wie folgt dar:

IN TEUR	KREDITE UND FORDERUNGEN SOWIE SONST. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN	BEIZULEGENDER ZEITWERT -SONSTIGES ERGEBNIS	BEIZULEGENDER ZEITWERT - ERFOLGSWIRK- SAM	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN	SUMME
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	0	522	144	0	666
<b>Summe langfristig</b>	<b>0</b>	<b>522</b>	<b>144</b>	<b>0</b>	<b>666</b>
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	0	129	58	0	187
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	10.688	0	0	162	10.850
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>10.688</b>	<b>129</b>	<b>58</b>	<b>162</b>	<b>11.037</b>
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>10.688</b>	<b>651</b>	<b>202</b>	<b>162</b>	<b>11.703</b>
<b>Finanzielle Verpflichtungen</b>					
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	619.044	0	0	0	619.044
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	0	120	129	0	249
<b>Summe langfristig</b>	<b>619.044</b>	<b>120</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>619.293</b>
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	347.857	0	0	0	347.857
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	0	60	72	0	132
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	46.235	0	0	2.214	48.449
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>394.092</b>	<b>60</b>	<b>72</b>	<b>2.214</b>	<b>396.438</b>
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.013.136</b>	<b>180</b>	<b>201</b>	<b>2.214</b>	<b>1.015.731</b>

Die Spalte „Beizulegender Zeitwert – sonstiges Ergebnis“ zugeordnete Finanzinstrumente sind zur Absicherung von Cashflows eingesetzte Zinssicherungsgeschäfte

Zum 31. Dezember 2014:

IN TEUR	KREDITE UND FORDERUNGEN SOWIE SONST. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN	BEIZULEGENDER ZEITWERT -SONSTIGES ERGEBNIS	BEIZULEGENDER ZEITWERT - ERFOLGSWIRK- SAM	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN	SUMME
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	0	0	2.002	0	2.002
<b>Summe langfristig</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.002</b>	<b>0</b>	<b>2.002</b>
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	0	0	493	0	493
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	10.555	0	0	413	10.968
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>10.555</b>	<b>0</b>	<b>493</b>	<b>413</b>	<b>11.461</b>
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>10.555</b>	<b>0</b>	<b>2.495</b>	<b>413</b>	<b>13.463</b>
<b>Finanzielle Verpflichtungen</b>					
Verzinsliche Darlehen, langfristiger Teil	972.279	0	0	0	972.279
Derivative Finanzinstrumente, langfristiger Teil	0	11.566	30.655	0	42.221
<b>Summe langfristig</b>	<b>972.279</b>	<b>11.566</b>	<b>30.655</b>	<b>0</b>	<b>1.014.500</b>
Verzinsliche Darlehen, kurzfristiger Teil	78.173	0	0	0	78.173
Derivative Finanzinstrumente, kurzfristiger Teil	0	2.748	9.405	0	12.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen und sonstige Verbindlichkeiten	36.608	0	0	2.517	39.125
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>114.781</b>	<b>2.748</b>	<b>9.405</b>	<b>2.517</b>	<b>129.451</b>
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.087.060</b>	<b>14.314</b>	<b>40.060</b>	<b>2.517</b>	<b>1.143.951</b>

Die Spalte „Beizulegender Zeitwert – sonstiges Ergebnis“ zugeordnete Finanzinstrumente sind zur Absicherung von Cashflows eingesetzte Zinssicherungsgeschäfte

Am Abschlussstichtag bestanden keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken bei als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten designierten Krediten und Forderungen (Finanzielle Vermögenswerte). Der oben dargestellte Buchwert spiegelt das maximale Ausfallrisiko des Konzerns für solche Kredite und Forderungen wider.

#### Beizulegender Zeitwert der im Konzern erfassten Finanzinstrumente

Der beizulegende Zeitwert der von der Gesellschaft gehaltenen Derivate wird durch einen unabhängigen Gutachter mittels eines vereinfachten Discounted-Cashflow-Modells ermittelt. Bei der Fair-Value-Bewertung wird sowohl das Kreditausfallrisiko des Kontrahenten als auch das eigene Kreditausfallrisiko des bilanzierenden Unternehmens berücksichtigt. Die Wertanpassung bei der Fair-Value-Ermittlung eines derivativen Finanzinstruments für das Kreditausfallrisiko des Kontrahenten wird als „Credit Value Adjustment (CVA)“, die Wertanpassung eines derivativen Finanzinstruments für das eigene Kreditausfallrisiko des bilanzierenden Unternehmens als „Debt Value Adjustment (DVA)“ bezeichnet.

Wie auch im Vorjahr stellen die Buchwerte von sämtlichen zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumenten einen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Auf Grund der Kurzfristigkeit der Zahlungsmittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten ist die Einschätzung des Managements der Gesellschaft, dass die Buchwerte dieser finanziellen Vermögenswerte und Schulden den beizulegenden Zeitwerten zum 31. Dezember 2015 entsprechen.

Die verzinslichen Darlehen in Höhe von TEUR 966.901 (Vorjahr: TEUR 1.050.452) sowie die derivativen Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 381 (Vorjahr: TEUR 54.374) werden, wie auch im Vorjahr, in der Hierarchie beizulegender Zeitwerte in der Stufe 2 klassifiziert.

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umgliederungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufen 1, 2 und 3.

### **Sicherungsbeziehungen – Absicherung des beizulegenden Zeitwerts von variabel verzinslichen Darlehen**

Zur Absicherung steigender Zinssätze verwendet der Konzern für Darlehen mit variablem Zinssatz derivative Finanzinstrumente wie Zinsswaps und -caps.

Bei einem Zinsswap tauscht der Konzern fixe und variable Zinszahlungen, die auf Basis von vereinbarten Nominalbeträgen berechnet wurden. Solche Vereinbarungen ermöglichen dem Konzern, das Risiko sich ändernder Zinssätze auf den beizulegenden Zeitwert von emittierten, fest verzinslichen Schuldinstrumenten und Zahlungsstromrisiken der emittierten, variabel verzinslichen Schuldinstrumente zu vermindern. Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps zum Stichtag wird durch Diskontierung künftiger Cashflows unter Verwendung der Zinsstrukturkurven zum Stichtag und die mit den Verträgen verbundenen Kreditrisiken bestimmt. Dieser wird unten wiedergegeben. Der Durchschnittszinssatz basiert auf den ausstehenden Beständen zum Ende des Geschäftsjahres.

Die Zinsswaps werden monatlich bzw. vierteljährlich ausgeglichen. Der variable Zinssatz der Zinsswaps ist der EURIBOR und/ oder der lokale Interbankensatz. Der Konzern gleicht die Differenz zwischen festen und variablen Zinsen netto aus bzw. erhält eine Ausgleichszahlung von der Bank. Sämtliche Zinsswaps, die variabel verzinsten Beträge mit festverzinslichen Beträgen tauschen, werden als Absicherung von Zahlungsströmen designed, um die aus variabel verzinsten Fremdmitteln entstandenen Zahlungsstromrisiken des Konzerns zu reduzieren. Der Zinsswap und die Zinszahlungen auf Kredite treten gleichzeitig auf und der in das Eigenkapital eingestellte Betrag wird erfolgswirksam über diejenige Laufzeit erfasst, in der die variablen Zinszahlungen, die Schulden betreffend, die Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen.

Die Zinssicherungsgeschäfte der Gesellschaft valutierten zum 31. Dezember 2015 (31. Dezember 2014) mit folgenden beizulegenden Zeitwerten:

IN TEUR		31.12.2015		31.12.2014
Zinsbezogene Geschäfte	Festzins/Caprate p.a. zum 31.12.2015	Nennwert	beizulegender Zeitwert	beizulegender Zeitwert
<b>Herkules Portfolio</b>				
Swaps	0,0000%	155.944	-179	-4.596
Swap	0,1100%	172.156	651	-9.718
<b>Homer Portfolio</b>				
Swaps	0,0000%	117.000	-202	-6.442
Caps	1,2500%	174.370	70	7
<b>Prime Office Portfolio</b>				
Stuttgart (Breitwiesenstraße)				
Swap	0,0000%	19.446	48	-2.537
Nürnberg (Richard-Wagner-Platz)				
Swap	0,0000%	6.965	17	-908
Düsseldorf (Am Seestern)				
Swap	0,0000%	26.745	67	-3.370
Darmstadt (T-Online-Allee)				
Swap	**	**	**	-13.104
Darmstadt (Deutsche-Telekom-Allee)				
Swap	**	**	**	-5.228
Meerbusch (Earl-Bakken-Platz)				
Swap	*	*	*	-399
Essen (Opernplatz )				
Swap	*	*	*	-1.616
Essen (Alfredstraße)				
Swap	*	*	*	-2.000
Cap	*	*	*	0
Heilbronn (Bahnhofstraße)				
Swap	*	*	*	-797
Cap	*	*	*	0
Swap to Swap (Payer Swap)	*	*	*	-3.659
Swap to Swap (Receiver Swap)	*	*	*	2.488
Gesamt positive Marktwerte			835	2.495
Gesamt negative Marktwerte			-381	-54.374
<b>Gesamt Nennwert</b>		<b>672.626</b>		

\* abgelöst im September 2015

\*\* abgelöst im Dezember 2015

Die Zinssicherungsgeschäfte für das Homer sowie für das Prime Office Portfolio waren während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, nicht als wirksam einzustufen. Die Gewinne aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dementsprechend sofort erfolgswirksam erfasst. Die Erträge in Höhe von TEUR 2.236 (Vorjahr: Aufwand TEUR 4.429) werden in den Finanzerträgen ausgewiesen.

Die Festsätze der Swaps zur Absicherung der Finanzierung des Homer Portfolios wurden im Laufe des Geschäftsjahres schrittweise gegen Einmalzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 6.032 mit Wirkung zum 30. November 2015 um 1,6575% auf 0% reduziert.

Die Zinssicherungsgeschäfte für das Herkules Portfolio erfüllten die Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und waren während der Berichtsperiode hoch wirksam. Am 14. Dezember 2015 ist der Darlehensvertrag zur Finanzierung des Herkules Portfolios mit Wirkung zum 22. Februar 2016 von Seiten der Gesellschaft gekündigt worden. Mit der Kündigung des Darlehensvertrag mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 18. Dezember 2018 („Tranche A“) bzw. 18. Dezember 2020 („Tranche B“) werden die nach dem 22. Februar 2016 erwarteten Zinszahlungen, die ursprünglich über die zugehörigen Zinssicherungsgeschäfte abgesichert waren, nicht mehr eintreten. Ab dem Zeitpunkt der Kündigung des Darlehens werden Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von diesen derivativen Finanzinstrumenten erfolgswirksam erfasst. Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft in Folge der Einstellung der Bilanzierung als Sicherungsgeschäft

Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 14.387 (Vorjahr: Homer Portfolio TEUR 1.366) aus der Auflösung der Rücklage zur Absicherung von Cashflows („Cashflow Hedge Rücklage“) erfasst.

Die Festsätze der Swaps zur Absicherung der Finanzierung des Herkules Portfolios wurden mit Wirkung zum 20. November 2015 gegen Einmalzahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 14.858 um 1,218% auf 0,11% bzw. um 0,9375% auf 0% angepasst.

Die Festsätze der Swaps zur Absicherung der Finanzierungen für die Objekte Stuttgart, Nürnberg sowie Düsseldorf wurden im Laufe des Geschäftsjahres schrittweise gegen Zahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 7.187 an den Swap-Kontrahenten mit Wirkung zum 30. September 2015 um 3,025% bzw. 2,9175% auf 0% abgesenkt.

Die Zinssicherungsgeschäfte zur Absicherung der Darlehen zur Finanzierung der Objekte in Meerbusch, Essen sowie Heilbronn wurden mit Wirkung zum 30. Juni bzw. 31. August 2015 vorzeitig abgelöst. Der Ablösebetrag der Swaps mit negativen Marktwerten betrug insgesamt TEUR 7.412, wohingegen TEUR 2.400 aus der Ablösung der Swaps bzw. Caps mit positiven Marktwerten vereinnahmt werden konnten.

Die Zinssicherungsgeschäfte zur Absicherung der beiden Darlehen zur Finanzierung der Objekte in Darmstadt wurden mit Wirkung zum 16. Dezember 2015 vorzeitig abgelöst. Der Ablösebetrag der Swaps mit negativen Marktwerten betrug insgesamt TEUR 17.103.

Alle genannten Anpassungen sind in der obigen Übersicht bereits berücksichtigt.

### Zinsänderungsrisiko

Der Zinssatz von variabel verzinslichen Finanzinstrumenten wird in Abständen von weniger als einem Jahr angepasst. Durch das Hedging abgesicherte Finanzinstrumente unterliegen keinem wirtschaftlichen Zinsänderungsrisiko.

Die unten dargestellten Sensitivitätsanalysen wurden anhand des Zinsrisiko-Umfanges von derivativen und nicht derivativen Instrumenten zum Bilanzstichtag bestimmt. Für variabel verzinsliche Verbindlichkeiten wird die Analyse unter der Annahme erstellt, dass der Betrag der ausstehenden Verbindlichkeit zum Bilanzstichtag für das gesamte Jahr ausstehend war.

Im Rahmen der internen Berichterstattung über das Zinsrisiko an die Leitungsgremien wird dabei ein Anstieg bzw. ein Absinken des Zinses von 50 und 100 Basispunkten unterstellt. Dies stellt die Einschätzung des Vorstands hinsichtlich einer begründeten, möglichen Änderung der Zinsen dar.

Falls die Zinsen 50/100 Basispunkte höher/ niedriger gewesen wären und alle anderen Variablen konstant gehalten würden, würden der Jahresüberschuss und das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2015 (und 31. Dezember 2014) wie folgt ansteigen/ absinken:

ZINSEN	31. DEZEMBER 2015				31. DEZEMBER 2014			
	DIFFERENZ (Basispunkte)	FINANZINSTRUMENTE (in TEUR)	EIGENKAPITAL (in TEUR)	JAHRESÜBER- SCHUSS (in TEUR)	FINANZINSTRUMENTE (Basispunkte)	EIGENKAPITAL (in TEUR)	JAHRESÜBER- SCHUSS (in TEUR)	
3-M-EURIBOR	-100	-18.156	-18.156	-18.156	-30.035	-30.035	-13.923	
3-M-EURIBOR	-50	-9.005	-9.005	-9.005	-14.829	-14.829	-6.883	
3-M-EURIBOR	+50	8.999	8.999	8.999	14.754	14.754	7.021	
3-M-EURIBOR	+100	18.022	18.022	18.022	30.017	30.017	14.757	

Der Rückgang der Sensitivität gegenüber dem Vorjahr geht im Wesentlichen einher mit den zahlreichen Ablösungen bzw. Anpassungen von Zinssicherungsgeschäften im laufenden Geschäftsjahr.

Auf Grund der oben genannten Einstellung der Bilanzierung der Herkules-Zinsswaps als Sicherungsgeschäft im Geschäftsjahr 2015 würde sich nunmehr jede Zinsänderung in voller Höhe im Jahresüberschuss widerspiegeln.

## Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines periodischen Liquiditätsplanungstools. Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Zahlungsmitteln und verzinslichen Darlehen zu wahren.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungen:

	31.12.2015							
	in TEUR	Bis 2016	Bis 2017	Bis 2018	Bis 2019	Bis 2020	Ab 2021	Summe
Verzinsliche Darlehen		357.878	92.754	379.926	508	551	14.828	846.445
Verzinsliche Darlehen gegenüber nahestehenden Personen		5.056	5.153	5.102	5.051	5.011	145.647	171.020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonst. Verbindlichkeiten		46.235	0	0	0	0	0	46.235
Derivative Finanzinstrumente		373	290	0	0	0	0	663

	31.12.2014							
	in TEUR	Bis 2015	Bis 2016	Bis 2017	Bis 2018	Bis 2019	Ab 2020	Summe
Verzinsliche Darlehen		98.762	43.988	117.533	594.290	104.015	192.955	1.151.543
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonst. Verbindlichkeiten		36.608	0	0	0	0	0	36.608
Derivative Finanzinstrumente		14.298	13.313	11.618	9.042	6.134	651	55.056

## Kreditrisiko

Gemäß der Einschätzung des Vorstands hinsichtlich der Bonität der Mieter des Konzerns bestehen keine wesentlichen Kreditrisikokonzentrationen.

## 7. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

### 7.1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen Verpflichtungen von TEUR 6.324 (Vorjahr: TEUR 4.723).

Der Konzern hat mit mehreren externen Verwaltern Rahmenverträge über die Verwaltung des Immobilienportfolios abgeschlossen. Im Rahmen dieser Vereinbarung fallen jährliche variable Vergütungen an. Die Verträge haben aktuell feste Laufzeiten bis zum 31. Dezember 2016 (Vorjahr: 31. Dezember 2015) und 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 31. Dezember 2017), in einem Vertrag sind Sonderkündigungsrechte zu Gunsten des Konzerns vereinbart. Die Verträge verlängern sich jeweils um 1 Jahr, falls nicht von einer Partei mit einer Frist von 3 bzw. 6 Monaten gekündigt wird.

### 7.2. EVENTUALFORDERUNGEN

Wie auch im Vorjahr lagen zum Bilanzstichtag keine Eventualforderungen vor.

### 7.3. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel (siehe „6.4. Zahlungsmittel“) des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Entsprechend IAS 7 (Kapitalflussrechnung) wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel, die sich aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammensetzen. Von diesem Guthaben hält die Gesellschaft einen Bestand von TEUR 18.721 (Vorjahr: TEUR 17.351), über die der Konzern nicht verfügen kann.

Die Zahlungsströme aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Zahlungsstrom aus laufender Geschäftstätigkeit wird ausgehend vom Konzernergebnis vor Steuern indirekt abgeleitet.

#### 7.4. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot hat die alstria am 16. Juni 2015 mit Oaktree Capital (Vorjahr: mehr als 50 % der Anteile am Grundkapital der Gesellschaft) ein Undertaking Agreement abgeschlossen. Entsprechend dieser Verpflichtung hat Oaktree Capital die von ihnen gehaltenen Deutsche Office Aktien, mit Ausnahme eines Anteils von bis zu 5,4% am Grundkapital der Deutschen Office, im Rahmen des Umtauschangebots eingereicht. Damit wurde die alstria zum Mehrheitsaktionär der Deutschen Office. Zum Konzernbilanzstichtag hält die alstria mehr als 90% der Anteile am Grundkapital der Gesellschaft. Die alstria hat somit maßgeblichen Einfluss im Sinne von IAS 24 auf die Gesellschaft.

Im Rahmen der Übernahme durch die alstria hat sich die Deutsche Office in einer Reorganisationsvereinbarung dazu verpflichtet, gesellschaftsrechtliche sowie strukturelle Maßnahmen durchzuführen, um eine effiziente Konzernstruktur zu realisieren. Im Gegenzug wird die alstria die mit der Reorganisation in Zusammenhang stehenden Rechts- und Beratungskosten bis zu einer maximalen Höhe von TEUR 300 (Netto) erstatten. Die Abrechnung an die alstria in Höhe von TEUR 357 (Brutto) ist zum Stichtag erfolgt und in den Forderungen gegen nahestehende Unternehmen ausgewiesen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen unter „5.4. Sonstige Erträge“.

Die alstria hat ein Darlehen mit einem Gesamtvolumen von bis zu EUR 500 Mio. zur Refinanzierung der externen Bankverbindlichkeiten an die Gesellschaft ausgereicht und dieses zu vergleichbaren Konditionen am Kapitalmarkt über einen Bond refinanziert. Bis zum 31. Dezember 2015 hat die Gesellschaft in zwei Tranchen insgesamt EUR 149 Mio. in Anspruch genommen. Die vertragliche Verzinsung im Geschäftsjahr belief sich auf TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 0). Wir verweisen diesbezüglich auf die Erläuterungen unter „6.8. Verzinsliche Darlehen gegenüber nahe stehenden Unternehmen“.

Die Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen entsprechen denen zu marktüblichen Bedingungen. Die zum Bilanzstichtag bestehenden offenen Salden sind unbesichert, entsprechende Grundschulden der zurückgeführten Grundstücksdarlehen wurden abgelöst.

Nahestehende Personen sind der Vorstand, die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie der Geschäftsführung der Tochter- und Enkelgesellschaften und nahe Angehörige dieser Personen. Mit diesem Personenkreis wurden keine Geschäfte abgeschlossen.

#### 7.5. PERSONALSTAND

Im Geschäftsjahr 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 30 Mitarbeiter (Vorjahr: 37 Mitarbeiter).

#### 7.6. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft bestand in 2015 aus folgenden Mitgliedern:

Alexander Dexne, Hamburg (seit dem 5. November 2015)  
 Dr. Martin Kleppe, Köln (seit dem 5. November 2015)  
 Jürgen Overath, Köln (bis 4. November 2015)  
 Christof Okulla, Köln (vom 1. Mai 2015 bis 4. November 2015)  
 Alexander von Cramm, München (bis 30. April 2015)

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr beträgt insgesamt TEUR 3.970. Davon entfallen TEUR 3.024 auf Abfindungen im Zusammenhang mit der jeweiligen vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrages sowie TEUR 96 auf die Wertsteigerung der langfristigen Vergütungskomponente.

Nach der allgemeinen Vertretungsregelung wird die Gesellschaft durch zwei Vorstände oder einen Vorstand gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus. Herr Dexne ist darüber hinaus Finanzvorstand der alstria REIT-AG, Hamburg.

Hinsichtlich der Aufteilung der Vergütungsbestandteile verweisen wir auf die ausführlichen Angaben im Vergütungsbericht im Rahmen des Corporate Governance-Berichts.

## 7.7. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat setzte sich während des Geschäftsjahres 2015 wie folgt zusammen:

NAME	BERUF	MITGLIEDSCHAFTEN IN AUFSICHTSRÄTEN UND ANDEREN KONTROLLGREMIEEN IM SINNE DES § 125 ABS.1 S.5 AKTG
Prof. Dr. Harald Wiedmann (Vorsitzender ab 4. November 2015)	Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Steuerberater	Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg (Vorsitzender des Verwaltungsrats) Universal-Investment Gesellschaft mbH, Frankfurt a.M. (Mitglied des Aufsichtsrats)
Olivier Elamine (stellvertretender Vorsitzender ab 4. November 2015)	Vorstandsvorsitzender alstria office REIT-AG	
Edward P. Scharfenberg	Rechtsanwalt	
Roger Lee (ab 4. November 2015)	Partner Captiva International Partners LLP	
Alexander Stuhlmann (ab 4. November 2015)	Unternehmensberater Geschäftsführer (Liquidator) Alexander Stuhlmann GmbH (i.L.)	alstria office REIT-AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Capital Stage AG (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) Euro-Aviation Versicherungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Frank Beteiligungs-gesellschaft mbH (Vorsitzender des Beirats) GEV AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) HASPA Finanzholding (Mitglied des Kuratoriums) HCI Capital AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG (Vorsitzender des Beirats)
Marianne Voigt (ab 4. November 2015)	Geschäftsführerin bettermarks GmbH, Berlin	alstria office REIT-AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
Hermann T. Dambach (Vorsitzender bis 3. November 2015)	Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Frankfurt a.M.	
Uwe E. Flach (stellvertretender Vorsitzender bis 3. November 2015)	Unternehmensberater	Deutsche Wohnen AG, Frankfurt a. M. (Vorsitzender des Aufsichtsrats) DZ Bank, Frankfurt a. M. (Mitglied des Beirats) GSW Immobilien AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)
Nebil Senman (bis 3. November 2015)	Co-Managing Partner der Griffin Real Estate Sp.z.o.o., Warschau, Polen	
Caleb Kramer (bis 3. November 2015)	Managing Director der Oaktree Capital Manage- ment L.P. sowie der Oaktree Capital Group LLC, London	

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von TEUR 20. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Zweifache und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats das Eineinhalbfache der festen Vergütung eines Mitglieds des Aufsichtsrats. Erreicht die Ergebnisgröße „Funds from Operations (FFO)“, wie sie im geprüften Konzernabschluss/lagebericht der Gesellschaft oder, sofern ein solcher nicht aufgestellt werden muss, im geprüften Abschluss der Gesellschaft nach § 325 Abs. 2a HGB ausgewiesen wird, in einem Geschäftsjahr TEUR 75.000, verdoppelt sich die jeweilige feste Vergütung ab Beginn des darauf folgenden Geschäftsjahres. Besteht das betreffende Amt des Aufsichtsratsmitglieds nur während eines Teils eines Geschäftsjahres, wird die Vergütung nur zeitanteilig gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2015 Vergütungen gemäß § 14 der Satzung in Höhe von insgesamt TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 144) erhalten. Darüber hinaus wurden Auslagen in Höhe von insgesamt TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 13) ersetzt.

## 7.8. ANGABEN ZU GUTACHTERGEBÜHREN / PRÜFUNGSHONORAR

Der Konzern hatte im Berichtsjahr Aufwendungen für Gutachtergebühren von CBRE GmbH, Frankfurt a. M., für die Bewertung der Immobilien in Höhe von TEUR 141 (Vorjahr: TEUR 224).

In der Hauptversammlung am 17. Juni 2015 wurde die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, zum Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 gewählt. Nachfolgend sind die für den Abschlussprüfer entstandenen Aufwendungen aufgeführt:

IN TEUR	2015	2014
Abschlussprüfung	296	296
Andere Bestätigungen	23	56
Sonstige Leistungen	59	46
	<b>378</b>	<b>398</b>

Die anderen Bestätigungen betreffen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht des Halbjahresberichts 2015. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen steuerliche Beratungsleistungen.

## 7.9. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG

Die Deutsche Office hat im Geschäftsjahr die Entsprechenserklärung abgegeben und diese auch auf der Unternehmenswebsite der Deutschen Office unter [www.deutsche-office.de/Investoren/Corporate-Governance/Entsprechenserklärung](http://www.deutsche-office.de/Investoren/Corporate-Governance/Entsprechenserklärung) veröffentlicht.

## 7.10. EREIGNISSE NACH DEM KONZERNBILANZSTICHTAG

### Darlehen

Am 22. Februar 2016 wurde das Darlehen zur Finanzierung des Herkules Portfolio mit einem Nominalbetrag von Mio. 332 EUR zum Konzernbilanzstichtag inklusive der bis dahin aufgelaufenen Zinsen sowie der Vorfälligkeitsentschädigung vollständig zurückgeführt. Refinanziert wurde das Darlehen mit Hilfe einer weiteren Tranche des alstria Gesellschafterdarlehens in Höhe von Mio. 334 EUR, welche am 22. Februar 2016 ausgezahlt wurde.

### Dienstleistungsvereinbarung

Die am 16. Dezember 2015 zwischen der alstria und der Deutschen Office geschlossene Dienstleistungsvereinbarung über die Erbringung von Dienstleistungen insbesondere in den Bereichen Asset Management, Transaktionen, IT, HR, Accounting sowie Treasury und Controlling ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Mit der Dienstleistungsvereinbarung wird die ordnungsgemäße Verwaltung des Immobilien-Portfolios sowie die Weiterführung der Headquarter Funktionen des Deutsche Office-Konzerns nach dem Wechsel von Mitarbeitern der Deutschen Office zur alstria bzw. der Schließung des Standorts in Köln sichergestellt. Die alstria erbringt ihre Dienstleistungen für sämtliche Gesellschaften des Deutsche Office-Konzerns. Die Höhe der gezahlten Vergütung beträgt für die Asset Management Leistungen 2,25 % der jeweiligen Jahressollnettokaltmiete. Für die Transaktionsdienstleistungen erhält die alstria in Abhängigkeit von Kaufs- bzw. Verkaufsvolumens zwischen 0,5 und 1 % des Nettokaufpreises. Die Vergütung für IT, HR, Accounting sowie Treasury und Controlling beträgt in Summe EUR 25.000 pro Monat. Die Laufzeit des Dienstleistungsvertrages ist auf unbestimmte Zeit festgesetzt. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Ende des Kalenderhalbjahres.

Köln, 1. März 2016

Alexander Dexe

Sprecher des Vorstands

Dr. Martin Kleppe

Vorstand

# EINBEZOGENE UNTERNEHMEN

Einbezogene Unternehmen gem. § 313 Abs. 2 HGB

In den Konzernabschluss der DO Deutsche Office AG sind neben diese folgenden Gesellschaften mit Sitz in Köln einbezogen, an denen die Gesellschaft mittelbar oder unmittelbar 100% der Anteile hält:

GESELLSCHAFTEN	
1	German Acorn PortfolioCo I GmbH
2	GA Regionen PortfolioCo I GmbH
3	GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH
4	GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH
5	GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH
6	GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH
7	GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH
8	GA Objekt 2009 Beteiligungs GmbH
9	GA Objekt 2010 Beteiligungs GmbH
10	GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH
11	GA Objekt 2012 Beteiligungs GmbH
12	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH
13	German Acorn PortfolioCo II GmbH
14	GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH
15	GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH
16	GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH
17	GA 8. Objekt 1011 Beteiligungs GmbH
18	GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH
19	GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH
20	GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH
21	GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH
22	GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH
23	GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH
24	GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH
25	GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH
26	GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH
27	GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH
28	GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH
29	GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH
30	GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH
31	GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH
32	GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH
33	GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH
34	GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH
35	GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH
36	GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH
37	GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH
38	GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH
39	GA Region Nord GmbH
40	GA Region Süd GmbH
41	GA Region Mitte GmbH
42	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH
43	DO PortfolioCo III GmbH
44	DO Objekt 3001 Stuttgart GmbH
45	DO Fixtures and Facility Management PortfolioCo III GmbH (vormals: GA Region Leipzig GmbH)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

"Wir haben den von der DO Deutsche Office AG, Köln, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang - und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft.

Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichtes über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Köln, 1. März 2016

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Senghaas

Galden

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der DO Deutsche Office AG zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Köln, den 1. März 2016

Alexander Dexne  
Sprecher des Vorstands

Dr. Martin Kleppe  
Vorstand

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat der DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) informiert im nachfolgenden Bericht über seine Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015.

Der Aufsichtsrat der Deutschen Office hat während des Geschäftsjahres 2015 die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben wahrgenommen, die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Zu Beanstandungen der Vorstandstätigkeit gab es keinen Anlass. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat regelmäßig nach Maßgabe des § 90 Abs. 1 und Abs. 2 AktG zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Vom Einsichts- und Prüfungsrecht gemäß § 111 Abs. 2 Satz 1 und 2 AktG wurde nicht Gebrauch gemacht, da keine klärungsbedürftigen Sachverhalte vorlagen. Wenn für Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die entsprechenden Vorlagen sorgfältig geprüft und auf Basis schriftlicher und mündlicher Informationen die Beschlüsse gefasst.

Im Mittelpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats standen im Geschäftsjahr 2015 die operative Entwicklung der Gesellschaft im Kontext des konjunkturellen Umfelds und des Immobilienmarktes in Deutschland, die Weiterentwicklung und Optimierung des Portfolios sowie grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft und die Unternehmensfinanzierung.

Am 16. Juni 2015 kündigte die alstria office REIT-AG („alstria“) an, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien der Deutschen Office abgeben zu wollen. Die entsprechende Angebotsunterlage wurde am 21. August 2015 veröffentlicht. Vor diesem Hintergrund stand die Übernahme durch alstria, die Prüfung des Angebots mit Blick auf die Angemessenheit der Gegenleistung, die in diesem Zusammenhang abgegebene Gemeinsame Begründete Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Integrationsmaßnahmen nach Abschluss des Übernahmeangebots im Fokus der Tätigkeiten des Aufsichtsrats der Deutschen Office insbesondere im zweiten Halbjahr 2015.

Unter Berücksichtigung der Begründeten Stellungnahme, der Gesamtumstände im Zusammenhang mit dem Angebot der alstria sowie der Ziele und Absichten der alstria kamen Vorstand und Aufsichtsrat zu der Überzeugung, dass die von der alstria angebotene Gegenleistung angemessen i.S.d. § 31 Abs. 1 WpÜG war und die Transaktion im Interesse der Deutschen Office, ihrer Aktionäre und sonstigen Stakeholder liegt. Daher haben Vorstand und Aufsichtsrat den Deutsche Office-Aktionären auch empfohlen, das Angebot der alstria anzunehmen. Insgesamt wurden 163.563.065 Aktien der Deutschen Office eingereicht sodass alstria insgesamt 90,6% des Grundkapitals der Gesellschaft hält.

Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot der alstria an die Aktionäre der Deutschen Office wurde am 27. Oktober 2015 abgeschlossen. In der Folge des Kontrollwechsels kam es zu Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft.

## Personalia des Vorstands

Der Aufsichtsrat hat am 24. März 2015 mit Wirkung zum 01. Mai 2015 Herrn Christof Okulla als Finanzvorstand der Deutschen Office bestellt. Zudem schied Herr Alexander von Cramm, CFO, zum 30. April 2015 im gegenseitigen Einvernehmen aus der Gesellschaft aus. Der Aufsichtsrat dankt Herrn von Cramm für die geleistete Arbeit und das Engagement, insbesondere im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses der ehemaligen Prime Office REIT-AG mit der Deutschen Office.

Herr Jürgen Overath, Sprecher des Vorstands, und Herr Christof Okulla, Finanzvorstand, haben im Zuge der Übernahme durch die alstria office REIT-AG von der "Change-of-Control"-Regelung ihres jeweiligen Dienstvertrags Gebrauch gemacht und ihre Vorstandsmandate mit Wirkung zum Ablauf des 03. November 2015 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt beiden Mitgliedern des Vorstands für die geleisteten Dienste und das große persönliche Engagement in den vergangenen Jahren, insbesondere für den Aufbau und die Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Am 03. November 2015 hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Alexander Dexne mit Wirkung zum 04. November 2015 zum Sprecher des Vorstands zu berufen. Herr Dexne ist auch Finanzvorstand der alstria.

Zudem beschloss der Aufsichtsrat am 03. November 2015, Herrn Dr. Martin Kleppe mit Wirkung zum 04. November 2015 zum Mitglied des Vorstands der Deutschen Office zu berufen. Herr Dr. Kleppe verantwortet zusätzlich zu seiner Vorstandsverantwortung weiterhin den Bereich Recht, für den er zuvor bereits als Head of Legal verantwortlich war.

### **Personalia des Aufsichtsrats**

Nach Maßgabe der §§ 95 und 96 AktG i.V. m. § 9 der Satzung setzt sich der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus sechs Mitgliedern zusammen. Im Zuge der Übernahme durch die alstria kam es auch zu Veränderungen im Aufsichtsratsgremium der Deutschen Office. So haben die Herren Hermann T. Dambach, Uwe E. Flach, Caleb Kramer und Nebil Senman ihre Ämter als Mitglieder des Aufsichtsrats mit Ablauf des 03. November 2015 niedergelegt. Auf Antrag des Vorstands der DO Deutsche Office AG hat das Amtsgericht Köln die Herren Olivier Elamine, Roger Lee, Alexander Stuhlmann sowie Frau Marianne Voigt mit Wirkung zum 04. November 2015 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt.

Die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats sind demnach Herr Prof. Dr. Harald Wiedmann (Vorsitzender), Herr Olivier Elamine (Stellvertretender Vorsitzender), Herr Roger Lee, Herr Edward P. Scharfenberg, Herr Alexander Stuhlmann und Frau Marianne Voigt.

### **Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse**

Im Jahr 2015 fanden insgesamt neun ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Zudem wurden insgesamt acht Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gefasst. Das Aufsichtsratsmitglied Caleb Kramer konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr nur an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen physisch teilnehmen. Gleichwohl haben sich alle Aufsichtsratsmitglieder an allen Sitzungen bzw. Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren beteiligt, abwesende Aufsichtsratsmitglieder waren entweder telefonisch zugeschaltet oder haben ihre Stimme durch ein anderes Mitglied des Aufsichtsrats überbringen lassen.

Der Vorstand hat an allen Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen und dabei umfassend über die Lage der Gesellschaft und die Geschäftsentwicklung berichtet. Zusätzlich zu den üblichen wirtschaftlichen Kennzahlen berichtete der Vorstand hierbei über die Rentabilität und Liquiditätssituation der Gesellschaft, besondere Entwicklungen im Immobiliensektor sowie auch in Bezug auf von der Gesellschaft gehaltene Einzelimmobilien sowie das interne Kontroll- und Risikomanagement. Darüber hinaus gab es zwischen den jeweiligen Aufsichtsratsvorsitzenden und den amtierenden Vorstandsmitgliedern jeweils intensive und regelmäßige Gespräche über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle.

Im Zentrum der Sitzung des Aufsichtsrats vom 24. März 2015 und einer anschließenden Telefonkonferenz vom 27. März 2015 stand die Diskussion des Einzelabschlusses der Gesellschaft und des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2014. Der Aufsichtsrat billigte den Einzelabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014; beide waren damit festgestellt. In der Sitzung vom 24. März 2015 fasste der Aufsichtsrat Beschlüsse zu Vorstands-Personalien sowie über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014. Zudem verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2015.

Im Zusammenhang mit der Ankündigung der alstria ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für sämtliche Aktien der Deutschen Office abzugeben, hielt der Aufsichtsrat eine telefonische Sitzung. Vor diesem Hintergrund wurde ein Merger/ Takeover-Committee gebildet.

In der Sitzung vom 17. Juni 2015 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit der Geschäftsentwicklung der Gesellschaft seit Jahresbeginn, geplanten Objekterwerben und -verkäufen und erörterte Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Auswirkungen auf die Gesellschaft, insbesondere in Hinblick auf die Einführung der sogenannten „Frauenquote“. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem angekündigten Übernahmeangebot der alstria und erörterte das weitere Vorgehen.

Am 06. August 2015 standen die operative Entwicklung der Gesellschaft sowie der Halbjahresfinanzbericht und das Übernahmeangebot der alstria im Mittelpunkt der Sitzung.

Am 02. September 2015 wurde die „Gemeinsame Begründete Stellungnahme“ im Rahmen einer Telefonkonferenz intensiv erörtert und genehmigt.

In der Sitzung vom 03. November 2015 beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den Quartalsergebnissen zum 30. September 2015, mit der operativen Entwicklung der Gesellschaft sowie mit Personalien von Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft im Zuge der vollzogenen Übernahme durch die alstria. Vor diesem Hintergrund wurde das Merger/ Takeover-Committee wieder aufgelöst.

Am 04. November 2015 wählte der Aufsichtsrat in seiner neuen Besetzung mit vier gerichtlich bestellten Mitgliedern des Aufsichtsrats aus seiner Mitte Herrn Prof. Dr. Harald Wiedmann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herrn Olivier Elamine zum stellvertretenden Vorsitzenden. Zudem erfolgten Neuwahlen für sämtliche Ausschüsse des Aufsichtsrats.

Am 16. Dezember 2015 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Vorstands zur Geschäftslage und der vom Vorstand vorgelegten Budgetplanung. Im Fokus standen zudem Integrationsmaßnahmen sowie der Abschluss von Darlehensverträgen mit der alstria, um die gegenwärtige Finanzierung der Gesellschaft teilweise abzulösen und das Hedgingrisiko weiter zu reduzieren. Darüber hinaus erörterte er und fasste der Aufsichtsrat Beschluss über die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Nach seiner gegenwärtigen Geschäftsordnung hat der Aufsichtsrat der Deutschen Office derzeit die folgenden Ausschüsse gebildet: Präsidialausschuss, Nominierungsausschuss, Prüfungsausschuss sowie den Immobilien- und Finanzierungsausschuss. Sie dienen der Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte.

Der Präsidialausschuss koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, bereitet die Sitzungen des Aufsichtsrats vor. In Zusammenhang mit den Veränderungen im Vorstand fasste der Präsidialausschuss am 24. März 2015 sowie am 03. November 2015 Beschlüsse in Zusammenhang mit der Bestellungen und der Abberufung von Vorstandsmitgliedern. Der Ausschuss setzt sich zusammen aus Herrn Alexander Stuhlmann (Vorsitzender), Herrn Olivier Elamine, Herrn Prof. Dr. Harald Wiedmann und Frau Marianne Voigt.

Der Nominierungsausschuss bereitet Personalentscheidungen des Aufsichtsrats, insbesondere hinsichtlich der Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung, vor. Der Ausschuss setzt sich zusammen aus Herrn Prof. Dr. Harald Wiedmann (Vorsitzender), Herrn Olivier Elamine, Herrn Roger Lee und Herrn Alexander Stuhlmann.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Vereinbarungen mit Abschlussprüfern vor, er erörtert die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte vor deren Veröffentlichung mit dem Vorstand, analysiert das Risikomanagement der Gesellschaft und berät den Aufsichtsrat zu dessen Weiterentwicklung sowie zu Compliantethemen. Der Prüfungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Herr Olivier Elamine, Herr Roger Lee, Herr Edward P. Scharfenberg und Frau Marianne Voigt.

In 2015 trat der Prüfungsausschuss zu 4 ordentlichen Sitzungen zusammen. In den Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden der Jahresabschluss 2014 der Gesellschaft unter Einbeziehung des Abschlussprüfers (Sitzung vom 24. März 2015), der Quartalsabschluss für das erste Quartal 2015 (Sitzung vom 08. Mai 2015), der Halbjahresabschluss (Sitzung vom 06. August 2015) und der Neunmonatsabschluss zum 30. September 2015 (Sitzung vom 03. November 2015) jeweils eingehend diskutiert und gebilligt. Daneben befasste sich der Prüfungsausschuss vor allem mit den vorgelegten Berichten zum Risikomanagement und den erfassten wesentlichen Risiken. Zudem beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit den Compliance-Grundsätzen und Verfahren der Gesellschaft, einschließlich der Wirksamkeit des Kontrollsystems.

Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss erörtert mit dem Vorstand mögliche Ziele und Bedingungen eines Erwerbs oder einer Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen, die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft sowie Ziele und Bedingungen von Finanzierungen im Rahmen eines Erwerbs bzw. der Veräußerung von Immobilien. Der Ausschuss wirkt nach Maßgabe der Geschäftsordnung für den Vorstand an der Erteilung der Zustimmung bei Geschäften mit, für deren Vornahme der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf. Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Herr Olivier Elamine (Vorsitzender), Herr Roger Lee, Herr Edward P. Scharfenberg und Frau Marianne Voigt.

Der in 2015 gebildete Sonderausschuss im Rahmen des Freiwilligen Übernahmeangebots der alstria office REIT-AG „Merger/ Takeover-Committee“ diskutierte in insgesamt 3 Sitzungen eingehend das Übernahmeangebot, die Angemessenheit der Gegenleistung, den jeweiligen Stand der Transaktion und befasste sich intensiv mit der Gemeinsamen Begründeten Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat. Mit Abschluss der Übernahme durch die alstria office REIT-AG wurde das Merger/ Takeover-Committee am 03. November 2015 aufgelöst.

### **Corporate Governance**

Zu einer verantwortungsvollen und wertorientierten Unternehmensführung gehört auch die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), der bei der Deutschen Office bis auf wenige Ausnahmen umgesetzt ist. Im Zuge der Zulassung der Aktien der Deutschen Office zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse im Januar 2014 hat die Gesellschaft entsprechend den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex erstmals im Dezember 2014 die Entsprechenserklärung abgegeben und auf der Unternehmenswebsite unter [www.deutsche-office.de](http://www.deutsche-office.de) veröffentlicht. Die aktuelle und zurückliegende Entsprechenserklärungen werden den Aktionären auf der Website dauerhaft zugänglich gemacht.

Es bestehen keine tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Pflichten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen.

### **Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2015 sowie des Abhängigkeitsberichts**

Hinsichtlich des Abhängigkeitsberichtes des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 und des hierzu erstellten Prüfungsberichtes des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung vom 01. März 2016 Folgendes zu Protokoll gegeben:

„Der Abhängigkeitsbericht zeigt auf, dass die Deutsche Office bei den dargestellten Rechtsgeschäften mit verbundenen Unternehmen angemessene Gegenleistungen erhielt und nicht benachteiligt wurde. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch den Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte folgenden Bestätigungsvermerk: „Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. Die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Aufgrund der eigenen Prüfung schließt sich der Aufsichtsrat der Beurteilung durch den Abschlussprüfer an und billigt dessen Bericht sowie den Abhängigkeitsbericht.“

Der Aufsichtsrat erörterte in seiner Sitzung am 01. März 2016 im Beisein von Vertretern des Abschlussprüfers die Kennzahlen des Jahres- und des Konzernabschlusses. Neben dem Bericht des Prüfungsausschusses standen den Aufsichtsratsmitgliedern umfangreiche Unterlagen im Vorfeld zur Verfügung, unter anderem der zusammengefasste Lagebericht, die Erklärung der Unternehmensführung sowie der Vergütungsbericht. Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichtes zum 31. Dezember 2015 schloss sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer, der jeweils den uneingeschränkten Prüfungsvermerk erteilt hat, an. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass Einwendungen nicht zu erheben waren. Der Aufsichtsrat teilte die im zusammengefassten Lagebericht enthaltene Beurteilung des Vorstands. Er billigte den Jahresabschluss, der damit nach § 172 AktG festgestellt war. Der Aufsichtsrat billigte ferner den Konzernabschluss nach § 171 Abs. 2 Satz 4 und 5 AktG. In der Sitzung am 01. März 2016 verabschiedete der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats, die Erklärung der Unternehmensführung sowie den Vergütungsbericht in der vorliegenden Fassung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Deutschen Office für das hohe persönliche Engagement und die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Köln, den 01. März 2016

Prof. Dr. Harald Wiedmann  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

## **Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

Vorstand und Aufsichtsrat der DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) arbeiten im Sinne des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen und sind sich ihrer Verantwortung gegenüber Aktionären, Mietern sowie Mitarbeitern bewusst. Gute Corporate Governance ist ein die Unternehmensbereiche übergreifender Anspruch, der das Vertrauen der Anleger, des Kapitalmarktes, der Mieter und Geschäftspartner, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit in die Unternehmensführung sowie die Unternehmenskontrolle stärkt. Vor diesem Hintergrund ist unter anderem auch eine aktive, nachhaltige und transparente Berichterstattung bzw. Kommunikation für die Deutsche Office von großer Bedeutung.

## **Deutscher Corporate Governance Kodex und Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG**

Zu einer verantwortungsvollen und wertorientierten Unternehmensführung gehört die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“). Entsprechend den Vorgaben des DCGK hat die Gesellschaft ihre Entsprechenserklärung für das zurückliegende Geschäftsjahr im Dezember 2015 abgegeben und auf der Unternehmenswebsite unter [www.deutsche-office.de/Investoren/Corporate-Governance/Entsprechenserklärung](http://www.deutsche-office.de/Investoren/Corporate-Governance/Entsprechenserklärung) veröffentlicht. Dort macht die Deutsche Office aktuelle und zurückliegende Entsprechenserklärungen dauerhaft zugänglich.

## **Wortlaut der Entsprechenserklärung vom Dezember 2015**

„Nach § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Die DO Deutsche Office AG („Deutsche Office“) ist seit Januar 2014 börsennotiert und gab entsprechend den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) im Rahmen der Zulassung der Aktien zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse, erstmals eine Entsprechenserklärung ab.

Die Deutsche Office veröffentlicht die Entsprechenserklärungen auf ihrer Unternehmenswebsite unter [www.deutsche-office.de](http://www.deutsche-office.de) und macht diese den Aktionären dauerhaft zugänglich.

Die Deutsche Office entspricht derzeit den Empfehlungen des DCGK in der zuletzt geltenden Fassung vom 5. Mai 2015, seit deren Inkrafttreten durch die Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 12. Juni 2015, mit lediglich zwei Ausnahmen und wird den Empfehlungen mit Ausnahme der erklärten Abweichungen auch künftig entsprechen:

Anders als in Ziffer 4.2.3 des DCGK vorgesehen, hat der variable Vergütungsteil der Vorstandsvergütung von Herrn Dr. Martin Kleppe aufgrund der rund einjährigen Laufzeit des Vorstandsvertrags keine mehrjährige Bemessungsgrundlage.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung der Deutschen Office geregelt. Abweichend von Ziffer 5.4.6 des DCGK wird keine gesonderte Vergütung für den Vorsitz oder die Mitgliedschaft in Ausschüssen gewährt. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat sechs Mitglieder, die alle intensiv mit Angelegenheiten der Gesellschaft befasst sind und alle in mindestens einem Ausschuss mitarbeiten. Bei dieser Sachlage erachtet der Aufsichtsrat den Verzicht auf eine weitere Differenzierung nach Maßgabe der Mitarbeit in Ausschüssen als angemessen.“

## **Änderungen im Deutschen Corporate Governance Kodex**

Durch die Veröffentlichung im Bundesanzeiger trat am 12. Juni 2015 der DCGK in der Fassung vom 5. Mai 2015 in Kraft. Um auch den neuen Regelungen und Vorgaben des DCGK zu entsprechen, haben Vorstand und Aufsichtsrat entsprechend Ziffer 4.1.5 und Ziffer 5.1.2 des DCGK Beschlüsse für die Umsetzung der sogenannten „Frauenquote“ gefasst. So hat der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 17. Juni 2015 eine Zielgröße für den Anteil von Frauen im Vorstand und im Aufsichtsrat beschlossen: Bis zum 30. Juni 2017 soll der Anteil von Frauen im Aufsichtsratsgremium 1/6 bzw. im Vorstand 1/4 betragen. Im Zuge des Kontrollwechsels der Gesellschaft haben

vier Mitglieder des Aufsichtsrats ihr Mandat mit Wirkung zum Ablauf des 3. November 2015 niedergelegt. Auf Antrag des Vorstands der Gesellschaft hat das Amtsgericht Köln die Herren Olivier Elamine, Roger Lee, Alexander Stuhlmann sowie Frau Marianne Voigt mit Wirkung zum 04. November 2015 zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Damit erfüllt die Deutsche Office bereits im Geschäftsjahr 2015 die „Frauenquote“ im Aufsichtsratsratsgremium. In Umsetzung von Ziffer 4.1.5 des DCGK hat der Vorstand der Gesellschaft eine Frauenquote für die beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands beschlossen. Hier soll der Frauenanteil bis zum 30. Juni 2017 jeweils bei 1/6 liegen. In der Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde die „Frauenquote“ in 2015 bereits erfüllt. Eine zweite Führungsebene existiert aktuell bei der Gesellschaft nicht. Die Gesellschaft hält unverändert an der Umsetzung der Frauenquote bis zum 30. Juni 2017 im Vorstand fest.

Gemäß Ziffer 5.4.1 des DCGK hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 17. Juni 2015 eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt. Bei der Deutschen Office beträgt die Regelgrenze für die Zugehörigkeit im Aufsichtsratsgremium 10 Jahre.

### **Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens vertrauensvoll und eng zusammen. Vor diesem Hintergrund stehen Aufsichtsrat und Vorstand in regelmäßigem Kontakt und pflegen einen intensiven Austausch.

Es ist das Ziel, für den langfristigen Bestand der Deutschen Office und eine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für deutsche Aktiengesellschaften besteht für die Deutsche Office ein duales Führungssystem. Dieses stellt die personelle Trennung von Leitungs- und Überwachungsorgan sicher.

### **Arbeitsweise des Vorstands**

Die Deutsche Office wird von einem Vorstand mit zwei Mitgliedern geleitet. Ihre fachlichen Ressortzuständigkeiten sind wie folgt geregelt:

**ALEXANDER DEXNE** Finanzierung, Controlling, Rechnungswesen, Steuern, Asset-, Property- und Vermietungsmanagement sowie technisches Management

**DR. MARTIN KLEPPE** Recht, IT und Risikomanagement, Compliance Management, Personal sowie Akquisition und Verkauf

Dem Vorstand der Deutschen Office obliegt die Verantwortung der Gesellschaft, die er gemeinschaftlich wahrnimmt. Seine Leitungsaufgabe umfasst die Festlegung von Unternehmenszielen, die strategische Ausrichtung des Unternehmens, dessen Steuerung, die Überwachung, die Unternehmensplanung und die Finanzierung.

Die detaillierte Ausgestaltung der Arbeit im Vorstand ist in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

Der Vorstand der Deutschen Office stimmt sich mit dem Aufsichtsrat regelmäßig über die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ab und sorgt für die Umsetzung. Dazu erörtert der Vorstand regelmäßig den Stand der Umsetzung und die Zielerreichung. Der Vorstand der Deutschen Office informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, intensiv und zeitnah über alle relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung, der Finanz- und Ertragslage, der Planung, der Zielerreichung, der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen werden erläutert und begründet.

Bestimmte Vorstandsentscheidungen bedürfen aufgrund der Bedeutung und des Gewichts der Zustimmung des Aufsichtsrats. Die zustimmungspflichtigen Geschäfte des Vorstands sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

### **Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand. Bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft wird der Aufsichtsrat vom Vorstand unmittelbar eingebunden. Entsprechende Entscheidungen benötigen die Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die Amtszeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats sind wie folgt: Bis zur nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft sind die Herren Olivier Elamine, Roger Lee und Alexander Stuhlmann sowie Frau Marianne Voigt Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft. Die Amtszeit von Herrn Edward P. Scharfenberg endet 2017, die von Herrn Professor Dr. Harald Wiedmann endet 2019.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat sich eine eigene Geschäftsordnung zu geben und aus seiner Mitte Ausschüsse zu bilden. Nach seiner gegenwärtigen Geschäftsordnung hat der Aufsichtsrat der Deutschen Office zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit und der Behandlung komplexer Sachverhalte folgende Ausschüsse gebildet: den Präsidialausschuss, den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss sowie den Immobilien- und Finanzierungsausschuss.

Der Präsidialausschuss ist für die Beratung und Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zuständig, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Zudem ist er zuständig für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung sowie die Vorbereitung von Aufsichtsratssitzungen, soweit eine solche mit Rücksicht auf den Umfang und die Bedeutung der Beratungsgegenstände zweckdienlich ist. Ferner verantwortet der Präsidialausschuss den Abschluss und Inhalt von Dienstverträgen mit Vorstandsmitgliedern nach Maßgabe der hierzu vom gesamten Aufsichtsrat im Einzelfall gefassten Beschlüsse. Der Präsidialausschuss setzt sich aus Alexander Stuhlmann (Vorsitzender), Olivier Elamine, Marianne Voigt und Prof. Dr. Harald Wiedmann (bis 3. November 2015: Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Caleb Kramer) zusammen.

Der Nominierungsausschuss bereitet Personalentscheidungen des Aufsichtsrats, insbesondere hinsichtlich der Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung, vor. Der Ausschuss setzt sich zusammen aus Prof. Dr. Harald Wiedmann (Vorsitzender), Olivier Elamine, Alexander Stuhlmann und Roger Lee (bis 3. November 2015: Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Caleb Kramer).

Der Prüfungsausschuss bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Vereinbarungen mit Abschlussprüfern vor, analysiert das Risikomanagement der Gesellschaft und berät den Aufsichtsrat zu dessen Weiterentwicklung. Der Prüfungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Olivier Elamine (Vorsitzender), Roger Lee, Edward P. Scharfenberg und Marianne Voigt (bis 3. November 2015: Prof. Dr. Harald Wiedmann (Vorsitzender), Uwe E. Flach und Nebil Senman).

Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss erörtert mit dem Vorstand mögliche Ziele und Bedingungen eines Erwerbs oder einer Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen, die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft sowie Ziele und Bedingungen von Finanzierungen im Rahmen eines Erwerbs bzw. der Veräußerung von Immobilien. Der Ausschuss wirkt nach Maßgabe der Geschäftsordnung für den Vorstand an der Erteilung der Zustimmung bei Geschäften mit, für deren Vornahme der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf. Der Immobilien- und Finanzierungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen: Olivier Elamine (Vorsitzender), Roger Lee, Edward P. Scharfenberg und Marianne Voigt (bis 3. November 2015: Hermann T. Dambach (Vorsitzender), Nebil Senman und Edward P. Scharfenberg).

Vor dem Hintergrund des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots der alstria office REIT-AG, Hamburg („alstria“), für sämtliche Aktien der Deutschen Office wurde mit Ankündigung der Transaktion ad-hoc das „Merger/ Takeover Committee“ gebildet. Dieser Ausschuss setzte sich aus den Herren Uwe E. Flach (Vorsitzender), Prof. Dr. Harald Wiedmann und Edward P. Scharfenberg zusammen. Der Ausschuss wurde nach Abschluss der Transaktion im November 2015 aufgelöst.

Der Aufsichtsrat prüft die Effizienz seiner Tätigkeit und die Unabhängigkeit seiner Mitglieder. Die Aufsichtsratsmitglieder legen Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat unverzüglich offen. In seinem Bericht an die

Hauptversammlung wird der Aufsichtsrat dann über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behandlung berichten.

### **Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Das Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat der Deutschen Office wird in dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2015, der integraler Bestandteil des Lageberichts ist, beschrieben.

### **Wesentliche Unternehmensführungspraktiken**

#### **Compliance**

Compliance dient der Einhaltung von Recht und Gesetz. Der Vorstand hat nach den Vorgaben des DCGK für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu sorgen. Insofern wirkt der Vorstand auf die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben durch alle Mitarbeiter der Deutschen Office hin und steht vor diesem Hintergrund im direkten Austausch mit seinen Mitarbeitern, denn der Ruf des Unternehmens und das Vertrauen der Aktionäre, der Mieter und der Geschäftspartner hängen von den Mitarbeitern der Deutschen Office ab. Vor diesem Hintergrund hat die Deutsche Office ein Compliance-System erarbeitet und einen Verhaltenskodex verabschiedet, der u.a. bestimmte Verhaltensgrundsätze aufzeigt.

Compliance ist im Vorstand dem Vorstandsmitglied Dr. Martin Kleppe zugeordnet. Dieser ist für die Überwachung und die Einhaltung von Compliance-Regeln verantwortlich. Verstöße werden nicht toleriert, sondern abschließend aufgeklärt und geahndet. Neben disziplinarischen Maßnahmen kann die Nichteinhaltung von Recht und Gesetz auch zur Beendigung von Dienstverhältnissen, zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen oder zu Strafanzeigen führen.

Compliance-Sachverhalte erörtert der Vorstand zudem mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

#### **Directors' Dealings bzw. meldepflichtige Wertpapiergeschäfte**

Nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz („WpHG“) müssen Personen, die bei einem Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen, eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Derivaten, dem Emittenten und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mitteilen. Diese Anzeigepflicht gilt demnach für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie weitere Führungspersonen der Deutschen Office, die regelmäßig Zugang zu Insiderinformationen haben und zu wesentlichen unternehmerischen Entscheidungen ermächtigt sind. Die Anzeigepflicht gilt zudem für Personen, die mit diesen Führungspersonen in einer engen Beziehung stehen, sowie juristische Personen, bei denen die Führungspersonen oder ihnen nahestehende Personen Führungsaufgaben wahrnehmen oder die von diesen kontrolliert werden.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten nach § 15a WpHG meldepflichtige Transaktionen (Directors' Dealings): Herr Jürgen Overath erwarb als Sprecher des Vorstands am 13. Mai 2015 5.000 Aktien der Deutschen Office mit einem Geschäftsvolumen von 21.210,00 Euro. Das Geschäft erfolgte auf Tradegate zu einem Bezugspreis von 4,20 Euro. Am 27. Oktober 2015 tauschte Herr Overath im Zuge des Umtauschangebots der alstria insgesamt 18.612 Aktien der Deutschen Office ein und erhielt im Gegenzug 7.091 alstria Aktien. Das Geschäftsvolumen betrug 89.772,90 Euro. Das Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Harald Wiedmann tauschte am 27. Oktober 2015 ebenfalls im Zuge des Umtauschangebots der alstria 64.000 Deutsche Office Aktien ein und erhielt im Gegenzug 24.384 alstria Aktien. Das Geschäftsvolumen betrug 308.701,44 Euro.

#### **Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat**

Kein Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft hielt am 1. März 2016 Aktien der Deutschen Office.

#### **Unternehmenskommunikation**

Die Deutsche Office informiert ihre Aktionäre, die Vertreter der Presse und die interessierte Öffentlichkeit regelmäßig über die Lage der Gesellschaft und über wesentliche Geschäftsereignisse. Insbesondere sind dies

Unternehmens- und Pressemitteilungen, Ad-hoc-Mitteilungen, Quartals- und Halbjahresfinanzberichte sowie Jahresabschlüsse. Zudem hält die Gesellschaft neben der Hauptversammlung auch Analysten- und Pressekonferenzen ab.

In der Kommunikation mit der Öffentlichkeit befolgt die Deutsche Office die Prinzipien der Unverzüglichkeit, der Transparenz und Offenheit, der Nachhaltigkeit, der Verständlichkeit sowie die Gleichbehandlung von Aktionären. Dabei werden alle Mitteilungen und Informationen auch in englischer Sprache veröffentlicht.

Auf der Unternehmenshomepage der Gesellschaft befinden sich umfangreiche Informationen über das Unternehmen, seine Immobilien und das Portfolio und insbesondere Unternehmens- und Pressemitteilungen, Finanzberichte sowie der Finanzkalender mit allen wesentlichen Unternehmensterminen. Zudem befinden sich auf der Unternehmenswebsite umfangreiche Informationen zur Aktie, zum Kursverlauf sowie zu Directors' Dealings, d.h. Informationen über den Erwerb bzw. Verkauf von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente gemäß § 15a WpHG.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

Neben dem nach §§ 264 ff. HGB aufzustellenden handelsrechtlichen Jahresabschluss stellt die Deutsche Office nach §§ 290 ff. HGB i.V.m. § 315a HGB einen Konzernabschluss auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. Zudem veröffentlicht die Deutsche Office unterjährig Quartalsfinanzberichte sowie den Halbjahresfinanzbericht nach IFRS.

Der Jahresabschluss nach HGB sowie der Konzernabschluss nach IFRS werden durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer geprüft. Der Aufsichtsrat befasst sich zudem mit dem Jahres- und Konzernabschluss, dem Halbjahresfinanzbericht und den Quartalsberichten.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. Juni 2015 wurde die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, als Abschlussprüfer der Gesellschaft gewählt. Bei der Sitzung des Prüfungsausschusses über den Jahres- und Konzernabschluss nimmt der Abschlussprüfer teil und stellt die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vor.

1. März 2016

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

# VERGÜTUNGSBERICHT (BESTANDTEIL DES LAGEBERICHTS)

## Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder der Deutschen Office erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder. Die Vergütung des Vorstands besteht aus einer festen sowie einer variablen Komponente. Bei der Festlegung der individuellen erfolgsbezogenen Vergütung wurde auch das Angemessenheitserfordernis berücksichtigt. Zudem hat der Aufsichtsrat das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung der Führungskräfte und der Belegschaft insgesamt unter Festlegung der relevanten Abgrenzungskriterien und in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2015 haben Veränderungen im Vorstand der Deutschen Office stattgefunden. Am 24. März 2015 wurde Herr Christof Okulla mit Wirkung zum 1. Mai 2015 zum Finanzvorstand berufen. Herr Alexander von Cramm schied als Vorstand im gegenseitigen Einvernehmen zum 30. April 2015 aus der Gesellschaft aus.

Herr Jürgen Overath, Sprecher des Vorstands, und Herr Christof Okulla, Finanzvorstand, haben im Zuge der Übernahme durch die alstria von der "Change-of-Control"-Regelung ihres jeweiligen Dienstvertrags Gebrauch gemacht und ihre Vorstandsmandate mit Wirkung zum Ablauf des 3. November 2015 niedergelegt.

Mit Wirkung zum 4. November 2015 wurden Herr Alexander Dexne zum Sprecher des Vorstands und Herr Dr. Martin Kleppe zum Mitglied des Vorstands der Deutschen Office berufen. Somit setzt sich das Vorstandsgremium zum Stichtag 31. Dezember 2015 unverändert aus zwei Mitgliedern zusammen.

Im Folgenden werden die Anstellungsverträge der im Geschäftsjahr 2015 tätigen Mitglieder des Vorstands beschrieben.

Der Anstellungsvertrag, mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2015, mit Herrn Alexander von Cramm, aufgehoben mit Wirkung zum 30. April 2015, enthielt ein festes Jahresgehalt, eine zweckgebundene Zahlung zur Verwendung für die Altersvorsorge, eine Dienstwagenpauschale sowie eine variable Vergütungskomponente, die von den im Geschäftsjahr erzielten Funds from Operations (FFO) der Gesellschaft abhängt. Herr von Cramm nahm zudem an einem langfristigen Incentivierungsprogramm teil.

Der Vorstandsanstellungsvertrag von Herrn Christof Okulla mit einer ursprünglichen Laufzeit vom 1. Mai 2015 bis 30. April 2019 enthielt neben einer festen jährlichen Vergütung, eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung, die sich aus einer kurzfristigen Erfolgsvergütung mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive – „STI“) und einer langfristigen Erfolgsvergütung mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage von vier Geschäftsjahren (Long Term Incentive – „LTI“) zusammensetzt sowie eine mögliche Sondervergütung.

Der Anstellungsvertrag mit Herrn Jürgen Overath mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 30. September 2017 enthielt neben einer festen jährlichen Vergütung, eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung, die sich aus einer kurzfristigen Erfolgsvergütung mit einer einjährigen Bemessungsgrundlage (Short Term Incentive – „STI“) und einer langfristigen Erfolgsvergütung mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage von vier Geschäftsjahren (Long Term Incentive – „LTI“) zusammensetzt sowie eine mögliche Sondervergütung.

Die ursprünglichen Aktionäre (OCM-Aktionäre) der Gesellschaft noch vor der Verschmelzung mit der Prime Office REIT-AG hatten Herrn Jürgen Overath im Dezember 2006 eine vertragliche Zusage gegeben, aufgrund derer er bei einem Verkauf von mehr als 50 % der Aktien der OCM-Aktionäre an der Gesellschaft eine erfolgsbezogene Zahlung erhält. Die etwaige Belastung aus dieser Zusage tragen ausschließlich die ursprünglichen Aktionäre und ihre Gesellschafter.

Herr Dr. Martin Kleppe wurde mit Wirkung zum 4. November 2015 zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Der Anstellungsvertrag von Dr. Martin Kleppe mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2016 enthält neben einer festen jährlichen Vergütung eine jährliche erfolgsabhängige Vergütung.

Herr Alexander Dexne, Finanzvorstand der alstria, wurde mit Wirkung zum 4. November 2015 zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft berufen. Die Deutsche Office hat mit Herrn Dexne keinen eigenständigen Vorstandsvertrag geschlossen und ist ihm gegenüber nicht zu einer Vergütungsleistung verpflichtet.

### Zusagen im Zusammenhang mit der Beendigung der Tätigkeit

Die Anstellungsverträge von Herrn Overath und Herrn Okulla sahen bei einem Kontrollwechsel das Recht zur Kündigung ihres jeweiligen Anstellungsvertrags vor, bei deren Ausübung die Abfindung drei Jahresvergütungen beträgt, jedoch maximal die Bruttobezüge der Restlaufzeit des Anstellungsvertrags.

Pensionszusagen wurden den Mitgliedern des Vorstands nicht gewährt.

### D&O-Versicherung

Die Gesellschaft hat für ihre Organe eine D&O-Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Versicherungsprämie betrug im Geschäftsjahr 2015 TEUR 76.

### Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2015

Die Gesamtvergütung für die laufende Tätigkeit der Vorstandsmitglieder betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 850 und verteilt sich im Einzelnen wie folgt:

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN (IN TEUR)	ALEXANDER VON CRAMM (BIS 30.4.2015)				JÜRGEN OVERATH (BIS 3.11.2015)				CHRISTOF OKULLA (1.5.2015 BIS 3.11.2015)			DR. MARTIN KLEPPE (SEIT 4.11.2015)		
	2014*	2015	2015 (MIN)	2015 (MAX)	2014*	2015	2015 (MIN)	2015 (MAX)	2015	2015 (MIN)	2015 (MAX)	2015	2015 (MIN)	2015 (MAX)
<b>Summe Festvergütung und Nebenleistung</b>	252	84	84	84	336	283	283	283	122	122	122	46	46	46
Festvergütung	240	80	80	80	336	283	283	283	122	122	122	46	46	46
Nebenleistungen	12	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe einjährige variable Vergütung</b>	233	-	-	-	283	146	0	429	55	0	197	28	0	74
Einjährige variable Vergütung	233	**	-	-	175	146	0	146	55	0	75	28	0	28
Sondervergütung	-	-	-	-	108	0	0	283	0	0	122	0	0	46
<b>Summe mehrjährige variable Vergütung</b>	44	-	-	-	100	42	0	42	25	0	25	0	0	0
LTI (PSU 2014) (3 Jahre)	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LTI (4 Jahre)	-	-	-	-	50	42	-	-	25	0	25	-	-	-
LTI (PSU-Programm) (4 Jahre)	-	-	-	-	50	-	-	42	-	-	-	-	-	-
<b>Summe fixe und variable Vergütung</b>	529	84	84	84	719	471	283	754	202	122	344	74	46	120
Versorgungsaufwand	30	10	10	10	6	5	5	5	3	3	3	1	1	1
<b>Gesamtvergütung</b>	559	94	94	94	725	476	288	759	205	125	347	75	47	121

\* Angabe basierend auf der Gesamtvergütung für 2014 inkl. der Vergütung für Januar 2014 als Vorstand der PO REIT

\*\* Aufgrund vorzeitiger Vertragsbeendigung zum 30.4.2015 Erfassung der variablen Vergütung im Rahmen der Aufhebungsvereinbarung.

Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Vorstandsmitglieder getätigt wurden, betrug TEUR 3.284 (bzw. TEUR 4.668 unter Berücksichtigung der am 8. Januar 2016 erfolgten Abschlusszahlung an ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied) und verteilt sich im Einzelnen wie folgt:

ZUFLUSS (IN TEUR)	ALEXANDER VON GRAMM (BIS 30.4.2015)		JÜRGEN OVERATH (BIS 3.11.2015)		CHRISTOF OKULLA (1.5. BIS 3.11.2015)	DR. MARTIN KLEPPE SEIT 4.11.2015)
	2014*	2015	2014*	2015	2015	2015
	<b>Summe Festvergütung und Nebenleistung</b>	<b>252</b>	<b>84</b>	<b>336</b>	<b>283</b>	<b>122</b>
Festvergütung	240	80	336	283	122	46
Nebenleistungen	12	4	-	-	-	-
<b>Summe einjährige variable Vergütung</b>	<b>160</b>	<b>233</b>	<b>80</b>	<b>418</b>	<b>80</b>	<b>0</b>
Einjährige variable Vergütung (2013)	160	-	80	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (2014)	-	233	-	123	-	-
Sondervergütung (2014)	-	-	-	108	-	-
Variable Vergütung (2015)	-	-	-	187	80 **	-
<b>Summe mehrjährige variable Vergütung</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
LTI (PSU 2011)	-	8	-	-	-	-
<b>Summe fixe und variable Vergütung</b>	<b>412</b>	<b>325</b>	<b>416</b>	<b>701</b>	<b>202</b>	<b>46</b>
Versorgungsaufwand	30	10	6	5	3	1
<b>Zahlung in Verbindung mit der Auflösung des Vorstandsvertrags</b>	<b>-</b>	<b>688</b>	<b>-</b>	<b>1.383</b>	<b>1.304</b>	<b>-</b>
Festvergütung bis Ende der Vertragslaufzeit	-	160	-	644	780**	-
Variable Vergütung	-	250	-	431	520**	-
Nebenleistungen	-	28	-	8	4**	-
Beendigung LTI (PSU)	-	250	-	247	-	-
Langfristiger Anteil STI (2014)	-	-	-	53	-	-
<b>Gesamtauszahlung</b>	<b>442</b>	<b>1.023</b>	<b>422</b>	<b>2.089</b>	<b>1.509</b>	<b>47</b>

\* Angabe basierend auf dem Zufluss in 2014 inkl. Zuflüssen im Januar 2014 als Vorstand PO REIT

\*\* Auszahlung erfolgte am 8. Januar 2016.

Die Zahlungen in Verbindung mit der Auflösung der Vorstandsverträge setzten sich aus Abfindungen in Höhe von TEUR 3.024 sowie Auszahlung der noch ausstehenden langfristigen Vergütungskomponenten in Höhe von TEUR 351 zusammen.

#### Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung der Gesellschaft geregelt. Danach erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Zweifache und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats das Eineinhalbfache der festen Vergütung eines Mitglieds des Aufsichtsrats. Erreicht die Ergebnisgröße „Funds from Operations (FFO)“, wie sie im geprüften Konzernabschluss der Gesellschaft oder, sofern ein solcher nicht aufgestellt werden muss, im geprüften Abschluss der Gesellschaft nach § 325 Abs. 2a HGB ausgewiesen wird, in einem Geschäftsjahr EUR 75 Mio., verdoppelt sich die jeweilige feste Vergütung ab Beginn des darauf folgenden Geschäftsjahrs. Besteht das betreffende Amt des Aufsichtsratsmitglieds nur während eines Teils eines Geschäftsjahrs, wird die Vergütung nur zeitanteilig gewährt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gegen Nachweis ferner Ersatz für alle angemessenen Auslagen sowie Ersatz für die auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrates berechtigt sind, die Umsatzsteuer gesondert in Rechnung zu stellen, und dieses Recht ausüben.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats hat mit einer Gesellschaft der Deutschen Office Gruppe einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses besondere Vergünstigungen vorsieht.

Die Gesellschaft hat zu Gunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eine Vermögensschaden- und Haftpflichtversicherung zur Absicherung gegen Haftungsrisiken aus der Tätigkeit als Aufsichtsrat (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

# INFORMATIONEN ZUR DO DEUTSCHE OFFICE AG

## INFORMATIONEN ZUR DO DEUTSCHE OFFICE AG-AKTIE

Handelsbeginn 02. Januar 2015	2,97 Euro
XETRA-Schlusskurs 31. Dezember 2015	3,68 Euro
Tiefst-/ Höchstkurs in der Berichtsperiode	2,87 Euro/ 4,86 Euro
Marktkapitalisierung 31. Dezember 2015	792,4 Mio. Euro
Amtlicher Markt	Prime Standard, Frankfurt und XETRA
Anzahl Aktien	180.529.633 Stück
Börsenkürzel	PMOX
Wertpapierkennnummer (WKN)	PRME02
ISIN	DE000PRME020, DE000PRME038
Designated Sponsor	Baader Bank

## KONTAKT

DO Deutsche Office AG  
 Maarweg 165  
 50825 Köln  
 Telefon: +49. 221. 888 29 100  
 Telefax: +49. 221. 888 29 199  
 E-Mail: [info@deutsche-office.de](mailto:info@deutsche-office.de)  
 Internet:

## IR & PR-KONTAKT

Richard Berg  
 Head of Investor Relations & Corporate Communications  
 Telefon: +49. 221. 888 29 160  
 Telefax: +49. 221. 888 29 199  
[rberg@deutsche-office.de](mailto:rberg@deutsche-office.de)  
[www.deutsche-office.de](http://www.deutsche-office.de)

Die IR App der Deutschen Office ist ein mobiles Publikations-Center für iPhone und iPad, das unsere wichtigsten Veröffentlichungen mobil für Sie bereithält – überall und zu jeder Zeit. Die Deutsche Office IR App können Sie kostenlos im Apple-Store herunterladen.

## IMPRESSUM

Herausgeber: Der Vorstand der DO Deutsche Office AG, Köln  
 Stand: März 2016  
 © DO Deutsche Office AG, Köln

