

REAL ESTATE ...

GESCHÄFTSBERICHT 2009

KENNZAHLEN

in TEUR	2009	2008	Veränderung (in %)
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	102.510	102.055	0,4
Nettomieteinnahmen	91.964	93.222	-1,4
Konzernergebnis	-79.651	-56.000	-42,2
FFO	32.690	39.415	-17,1
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-1,44	-1,02	-41,2
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.425.440	1.805.265	-21,0
Bilanzsumme	1.766.134	1.873.493	-5,7
Eigenkapital	634.185	729.667	-13,1
Eigenkapitalquote	35,9%	38,9%	-3,0 pp
Verbindlichkeiten	1.131.949	1.143.826	-1,0
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	11,32	13,03	-13,1
NNNAV je Aktie (in EUR)	11,32	13,03	-13,1
REIT-Kennzahlen			
REIT-Eigenkapitalquote	40,3%	40,3%	0,0 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen	100%	100%	0,0 pp
Aktienkennzahlen			
Aktienanzahl (ohne eigene Aktien)	55.997.626	54.624.245	2,5
Anzahl eigener Aktien	2.374	1.375.755	-99,8
Gesamt	56.000.000	56.000.000	0

INHALT

Vorstandsbrief	2	Erklärung des Vorstands	81
Through Our Eyes	6	Bestätigungsvermerk	82
alstria-Aktie	16	Corporate Governance	83
		Bericht des Aufsichtsrats	83
Konzernlagebericht (Detailindex)	19	Erklärung zur Unternehmensführung	86
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategie	20	Vergütungsbericht	90
Finanzanalyse	25	REIT-Angaben und Portfolio	92
Risiko- und Chancenbericht	29	REIT-Erklärung	92
Nachhaltigkeitsbericht	33	REIT-Vermerk	93
Pflichtangabe	33	Bewertungsgutachten	94
Sonstige Angaben	35	Portfolioübersicht	102
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick	36	Weitere Informationen	108
		Glossar	108
		Finanzkalender/Kontakt/Impressum	
Konzernabschluss (Detailindex)	37		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	38		
Konzerngesamtergebnisrechnung	39		
Konzernbilanz	40		
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	42		
Konzernkapitalflussrechnung	43		
Anhang zum Konzernabschluss	44		

... THROUGH OUR EYES!

„Unserer Ansicht nach sieht der deutsche Immobilienmarkt derzeit sehr stabil aus.“

„Erst vor Kurzem haben wir ein hochinteressantes Investment in Frankfurt abgeschlossen.“

„Büroimmobilien sind relativ leicht zu managen.“

Germany Real Estate Yearbook 2010, Leading Investors' Market Commentary, Oktober 2009

Nun, wir respektieren jede Meinung. Aber das bedeutet nicht, dass wir sie teilen. Betrachten Sie deutsche Büroimmobilien mit anderen Augen.

UNTERNEHMEN

Die alstria office REIT-AG ist ein intern gemanagter Real Estate Investment Trust (REIT), der ausschließlich auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert ist. alstria wurde im Januar 2006 gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Der Hauptsitz des Unternehmens ist in Hamburg.

alstria verfügt über ein breit gefächertes Portfolio von Büroimmobilien an attraktiven Standorten in ganz Deutschland. Derzeit umfasst das Portfolio von alstria 77 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von zirka 867.000 m² und einem Wert von rund EUR 1,6 Mrd.

alstria beabsichtigt, ihr Portfolio in den kommenden Jahren im Rahmen einer nachhaltigen Wachstumsstrategie deutlich auszubauen. Diese Strategie basiert auf selektiven Investitionen, einem aktiven Gebäude- und Portfoliomanagement sowie dem Erhalt und Ausbau von engen und langfristigen Beziehungen zu Mietern und relevanten Entscheidungsträgern.

ALS ERSTER DEUTSCHER REIT

- > setzen wir auf ein nachhaltiges Immobilienmanagement:
Wir kaufen Immobilien und arbeiten mit ihnen
- > richten wir den Fokus auf ein Land: Deutschland
- > legen wir großen Wert auf langfristige Beziehungen zu unseren Mietern
- > analysieren wir mit unternehmerischem Blick die sich uns bietenden Möglichkeiten des Marktes

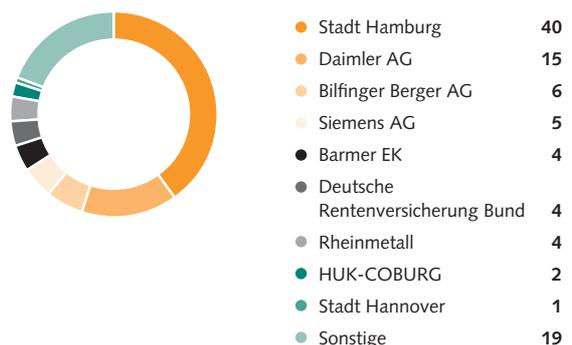
GESAMTPORTFOLIO NACH NUTZUNGSART

in %



ALSTRIAS HAUPTMIETER 2009

in %



VERKEHRSWERTE VON ALSTRIA-IMMOBILIEN



- größer als EUR 100 Mio.
- von EUR 50 Mio. bis EUR 100 Mio.
- von EUR 25 Mio. bis EUR 50 Mio.
- von EUR 10 Mio. bis EUR 25 Mio.
- von EUR 5 Mio. bis EUR 10 Mio.
- von EUR 1 bis EUR 5 Mio.

WESENTLICHE DATEN 2009

- > Umsatzerlöse auf TEUR 102.510 gesteigert
- > Operatives Ergebnis von TEUR 32.690
- > Senkung der Leerstandsquote von 5,9% auf 5,7%
- > Konsortialkredit um EUR 241 Mio. verringert
- > Abschluss von Kaufverträgen über die Veräußerung von 14 Gebäuden i. H. v. EUR 226 Mio.

DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN

zum 31. Dezember	2009	2008
Anzahl der Gebäude	77	89
Anzahl Joint Ventures	1	–
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.)	1,6	1,8
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	97,5	106,5
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,2%	5,9%
Vermietbare Fläche (in tausend m ²)	867	944
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	5,7%	5,9%
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	9,6	10
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	9,93	9,41

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachhaltigkeit war eines der zentralen Themen der Immobilienbranche im Jahr 2009. Während viele Unternehmen mit dem Nachhaltigkeitsprinzip lediglich eine energieeffiziente Bauweise verbinden, ist unser Verständnis tiefer und grundlegender: Die UN-Definition von nachhaltiger Entwicklung ist „eine Entwicklung, die den Bedürfnissen der jetzigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen“. Wir sind der Meinung, dass für Immobilienunternehmen der Aspekt der Nachhaltigkeit in der Zukunftsbetrachtung essenziell ist. **Aus unserer Sicht** ist es unerlässlich, die Auswirkungen unseres Handelns auf die Interessen unserer Aktionäre zu berücksichtigen und alstria bestmöglich für die Zukunft zu positionieren. (Re-)Aktion unter Druck führt selten zu einer nachhaltigen Entwicklung. Vorausdenken manchmal schon.

Wir haben uns im vergangenen Jahr auf operative Themen konzentriert und währenddessen das Fundament für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens gelegt. Dabei haben wir auf radikale oder risikoreiche Maßnahmen verzichtet und stattdessen auf die Strategie gesetzt, schrittweise vorzugehen: Ziel war es, unsere Bilanz zu stärken und gleichzeitig den Fokus auf ein starkes Asset-Management zu legen. Seit Mitte 2008 haben wir alstria auf einen andauernden Abschwung in der Immobilienbranche vorbereitet. Wie schon damals sind wir auch heute der Meinung, dass die Volatilität im Immobiliensektor anhält, solange die Banken nicht in der Lage sind, ihre Kapitalbasis deutlich zu stärken, und der Markt für CMBS (Commercial Mortgage Backed Securities) nicht wieder funktioniert. Unsere Erwartungen für die Entwicklung der Märkte in 2009 wirkten im Januar vielleicht pessimistisch, stellten sich aber im Dezember als realistisch heraus. Bereits im Juli 2008 haben wir entschieden, uns auf drei Ziele zu konzentrieren, um das Unternehmen sicher durch die unruhigen Zeiten zu navigieren und neues Wachstum zu generieren: (i) Beibehalten des LTV unseres Konsortialkredites unterhalb von 60%, (ii) Reduzierung der Abschlusszahlung des Ende 2011 fälligen Konsortialkredites von EUR 1,1 Mrd. und (iii) schließlich die Konzentration auf unsere Immobilien.

Das erste Ziel haben wir erreicht, indem wir die Abschlusszahlung auf den Konsortialkredit seit Mitte 2008 von EUR 1,1 Mrd. auf EUR 660 Mio. im März 2010 reduziert haben. Dies wurde möglich durch gezielte Refinanzierungen, welche die Gesamtlaufzeit von alstrias Darlehensverbindlichkeiten zu überschaubaren Finanzierungskosten verlängerten, sowie durch die Veräußerung ausgewählter Objekte. In einem Jahr, das allgemein als eines der schlechtesten Jahre für Immobilieninvestitionen gilt, ist es alstria gelungen, Refinanzierungen i. H. v. EUR 241 Mio. und Veräußerungen im Wert von EUR 226 Mio. zu realisieren. Darüber hinaus war alstria in der Lage, den Wert der Objekte in jeder dieser Transaktionen in Höhe oder oberhalb des aktuellen Bilanzwertes zu halten und damit die Qualität sowie die Verlässlichkeit ihres Bewertungsprozesses unter Beweis zu stellen. Infolge der Transaktionen hat sich die REIT-Eigenkapitalquote deutlich von 39% auf rund 43% zum 31. März 2010 verbessert, auch wenn sie sich damit noch immer knapp unter dem zum Jahresende 2010 erforderlichen Mindestwert von 45% bewegt.

Markttransaktionen, die über 34% des Portfolios in Bezug auf Anzahl und Wert ausmachten, haben unsere Immobilienwerte bestätigt. Trotzdem führte die Jahresendbewertung zu einem nicht zahlungswirksamen Bewertungsverlust i. H. v. EUR 86 Mio., der seinerseits zu einem zahlungsunwirksamen Nettoverlust in der gleichen Größenordnung führte. Während sich die langfristig vermieteten Immobilien und der Großteil des Hamburg-Portfolios als wertstabil erwiesen, haben die kurzfristig vermieteten Objekte unter dem kontinuierlichen Anstieg der Renditeerwartung am Markt zu leiden. Obwohl eine Reihe von Marktbeobachtern von einer Stabilität des deutschen Immobilienmarktes spricht, glauben wir, dass sich der Mangel an Transaktionen und die begrenzte Finanzierbarkeit dieser Objektkategorie auf die eine oder andere Art in der Bewertung niederschlagen werden. Diese Einschätzung entspricht auch der derzeitigen Risikoscheu im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien.



Die frühzeitige Einstellung auf ebendiese Marktentwicklungen hat es alstria ermöglicht, den LTV knapp unterhalb von 60% zu halten, indem wir Teile der Einnahmen aus den Verkäufen für die Ablösung des Konsortialdarlehens verwendet haben.

Aber noch wichtiger: Wir haben uns konsequent auf das Asset-Management und unser operatives Geschäft fokussiert und die Erwartungen des Marktes erfüllt. Mit Einnahmen von EUR 102,5 Mio. und einem operativen Ergebnis (FFO) i. H. v. EUR 32,7 Mio. hat alstria einmal mehr die Stärke ihres Geschäftsmodells bewiesen. Und wir können eine Reihe operativer Erfolge vorweisen: darunter den größten Verkauf eines Büroimmobilienportfolios in Deutschland und die Erteilung einer Baugenehmigung für den Ausbau der Alten Post in Hamburg, eines der bekanntesten Objekte unseres Unternehmens, sowie die Neuvermietung der gesamten 3.500 m² Bürofläche dieses Entwicklungsprojektes. Unsere Leistungen im Asset-Management führten zu einem Anstieg der vergleichbaren Mieteinnahmen des Portfolios um 1,4%. In diesem Zusammenhang möchten wir erneut auf **unseren Standpunkt** verweisen, dass eine hohe Wertschöpfung im deutschen Immobiliensektor nur durch harte Arbeit an den Objekten und striktes Management erreichbar ist. Dies ist bei weitem das Wichtigste für ein Immobilienunternehmen, und wir sind entschlossen, dieses Ziel **nicht aus den Augen zu verlieren**.

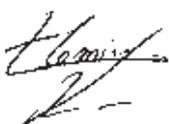
„Eine hohe Wertschöpfung im deutschen Immobiliensektor ist nur durch harte Arbeit an den Objekten und striktes Management erreichbar.“

Es gibt keine fundamentalen Gründe, die für 2010 eine wesentliche Änderung der Bedingungen am Immobilienmarkt erwarten lassen. Obwohl sich die generelle Stimmung unter den Marktteilnehmern langsam bessert, bleiben die grundlegenden Ursachen für die eingeschränkte Transaktionstätigkeit **aus unserer Sicht** weiter bestehen. Der große Bedarf an Entschuldung sowie der Schuldenüberhang existieren nach wie vor. Ein Blick auf die globale Wirtschaft zeigt, dass in den letzten 24 Monaten in diesen beiden Bereichen kaum Fortschritte gemacht wurden. Der Verkauf voll entwickelter Objekte erlaubt es alstria, aus einer starken Position heraus ins neue Jahr zu starten und Ausschau nach möglichen Investitionen am Markt zu halten, um die Vorteile attraktiver Akquisitionen zu nutzen. Zudem kann sich alstria auf einen stabilen Cashflow verlassen. Die erwarteten Umsätze für 2010 liegen bei EUR 89 Mio., das FFO bei rund EUR 27 Mio.

Wir haben alstria stets als einen der Vorreiter in der deutschen Immobilienbranche **gesehen** und werden das Unternehmen entsprechend nachhaltig positionieren. Dabei ist eines unserer Hauptanliegen für die Zukunft, den Wachstumskurs des Unternehmens wieder aufzunehmen – wir werden alles daran setzen, dieses Ziel zu erreichen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Markt genügend Chancen bietet, bei denen das Preis-Risiko-Verhältnis stimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies mit Sicherheit nicht der Fall. Jedoch hat die Vergangenheit bewiesen, dass sich die Lage an den Märkten schnell drehen kann, und wir sind darauf vorbereitet.

Nachhaltigkeit heißt nicht nur nachhaltiges Wachstum, sondern bezieht auch die Umwelt und soziales Engagement mit ein. Als Vorstand der alstria sind wir fest von dem Konzept der Nachhaltigkeit überzeugt. Wir freuen uns darauf, den deutschen Markt wieder anzuführen und zu den ersten deutschen Immobilienunternehmen zu gehören, die in naher Zukunft einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen werden.

Herzlichst



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Dexne
Finanzvorstand (CFO)

Image No.
2962-1
2962-4
2960-8



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender (CEO)
seit November 2006



Alexander Dexne
Finanzvorstand (CFO)
seit Juni 2007





DAHENPASSAGE ALTE POST



WERTHALTIGES PORTFOLIO

alstria besitzt ein gut diversifiziertes Portfolio von Büroimmobilien an den attraktivsten Standorten Deutschlands. Es setzt sich hauptsächlich aus erstklassigen mittelgroßen, langfristig vermieteten Objekten zusammen. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt 9,4 Jahre bei einer Leerstandsquote von 6,0%. Unsere Mieterstruktur ist außergewöhnlich gut: Mehr als 80% unserer Mietumsätze stammen von wenigen, aber qualitativ hochwertigen Mietern.





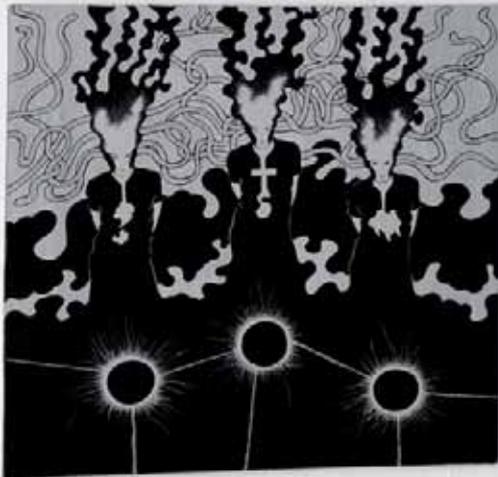


AKTIVES MANAGEMENT

Mit unserer Buy-and-Manage-Strategie haben wir eine neue Herangehensweise an Immobilienmanagement geschaffen. Asset-Management ist für uns weit mehr als eine lästige Pflichtübung – es ist ein kontinuierlicher, dynamischer Prozess. Mit unserer exzellenten Kenntnis der Märkte schaffen wir nicht nur Werte für unsere Kunden, sondern identifizieren Chancen und Risiken früher als viele andere.

ENGE MIETERBEZIEHUNGEN

Wir streben enge, langjährige Beziehungen zu unseren Mietern an. Mehr als einmal haben wir bewiesen, dass kein Widerspruch zwischen der Reduzierung der Betriebskosten für unsere Mieter durch optimierte Flächennutzung und der gleichzeitigen Steigerung unserer Erträge besteht. Kurz gesagt: Wir schaffen Win-win-Situationen. Ein überzeugendes Argument für einen unserer Hauptmieter, im Jahr 2009 zwei neue 15-Jahres-Verträge mit uns abzuschließen.





LEIDENSCHAFT UND KOMPETENZ

Für uns ist Immobilienmanagement nicht nur eine Frage des Know-hows. Es ist auch eine Frage der Leidenschaft. Auch als junges Unternehmen verfügen wir bereits über eine hohe Kompetenz in den Bereichen Projektentwicklung und Flächenoptimierung – und wir sind bereit, den berühmten einen Schritt weiter zu gehen. Unsere unternehmerische Verantwortung nehmen wir ernst – denn nachhaltiger Erfolg basiert für uns auf Dialog und Partnerschaft.





alstria

First German REIT

Quality rather than quantity

The debate about the need for more transparency in the real estate listed sector is back in the Germany. In principle there is nothing bad about the requirement for more transparency. I hope that alstria has in the past demonstrated many times its willingness to provide the market with the right set of information at the right time.



There is in my opinion a dangerous message between transparency and providing useful information to investors. I make a big difference between being transparent and publishing much and every detail available in a company. Being transparent to me equates to taking each bit of a list of information that needs to be published in a context. Transparency is a dynamic and subjective notion. It is about disclosing the right information at the right time and in a way that is understandable by an investor. It is a judgment call.

The reality is that as investor will even have the company as well as the management. As investor will have the deep knowledge of the assets or operation that we have. And they do not need to. However, it is part of our job to provide them at the right time with the key elements of information that is relevant for them at the time of the disclosure. It is also crucial that we cannot disclose information in

Subscribe to the blog updates via email

Enter your email address:

Blog Archive

- ▼ 2009 (14)
- ▼ November (1)
- Quality rather than quantity
- ▼ October (1)
- ▼ September (1)
- ▼ July (1)
- ▼ June (1)

MacBook Pro



SCHRITT FÜR SCHRITT

Wir halten nichts von unternehmerischen Hauruck-Aktionen. Vielmehr sind wir davon überzeugt, dass nachhaltiger Erfolg die Summe vieler kleiner, vernünftiger Entscheidungen ist – gerade in einem so schwierigen Marktumfeld. 2009 war eines der schwärzesten Jahre für Immobilienfinanzierungen. Dennoch ist es uns gelungen, unsere Kreditvereinbarungen neu zu verhandeln und unseren Konsortialkredit durch Verkäufe i. H. v. EUR 226 Mio. zum oder sogar über dem Buchwert sowie durch sechs gezielte Refinanzierungsvereinbarungen von EUR 1,1 Mrd. auf EUR 0,66 Mrd. zu reduzieren.



ALSTRIA-AKTIE

AKTIENMÄRKTE IM ALLGEMEINEN

Im Jahr 2009 waren die Aktienmärkte im ersten Halbjahr durch eine hohe Volatilität auf niedrigem Niveau gekennzeichnet. Ab dem dritten Quartal des Jahres setzte eine deutliche Erholung der Kurse ein, die sich bis zum Jahresende als stabil erwies. Der DAX startete bei 4.800 Punkten in das Jahr 2009 und fiel danach auf ca. 3.700 Punkte im März 2009. Nach einer Erholung ergab sich ein Zwischentief im Juli 2009 bei 4.600 Punkten. Von da an ging es stetig aufwärts, und der DAX schloss das Jahr 2009 bei 6.000 Punkten.

Der Kursrückgang in der ersten Jahreshälfte lässt sich auf die hohe Unsicherheit an den Märkten infolge der Verschärfung der Finanzkrise zum Jahresende 2008 zurückführen. Die nachfolgende Aufwärtsbewegung spiegelt die Überzeugung der Märkte wider, dass sich die Krise an den Finanzmärkten nicht in dem zuvor befürchteten Umfang auf die wirtschaftliche Lage der Unternehmen auswirken wird. Im Jahresverlauf verzeichnete der DAX einen Anstieg um 24%. MDAX und SDAX übertrafen diese positive Entwicklung sogar noch. Der MDAX schloss 34% und der SDAX 27% höher als am Jahresanfang.

IMMOBILIENAKTIEN

Die Entwicklung der Immobilienaktien verlief weitgehend parallel zur Entwicklung der Aktienmärkte im Allgemeinen. Immobilienaktien standen aufgrund der Subprime-Krise während des gesamten Jahres 2008

unter Druck. Das Jahr 2009 begann mit einem weiteren Kursrückgang. Anschließend setzte eine deutliche Erholung ein, die zu Höchstständen im Oktober 2009 führte. Die EPRA-Indizes für Deutschland und Europa gewannen 13% bzw. 30% an Wert.

ENTWICKLUNG DES ALSTRIA-AKTIEKURSES

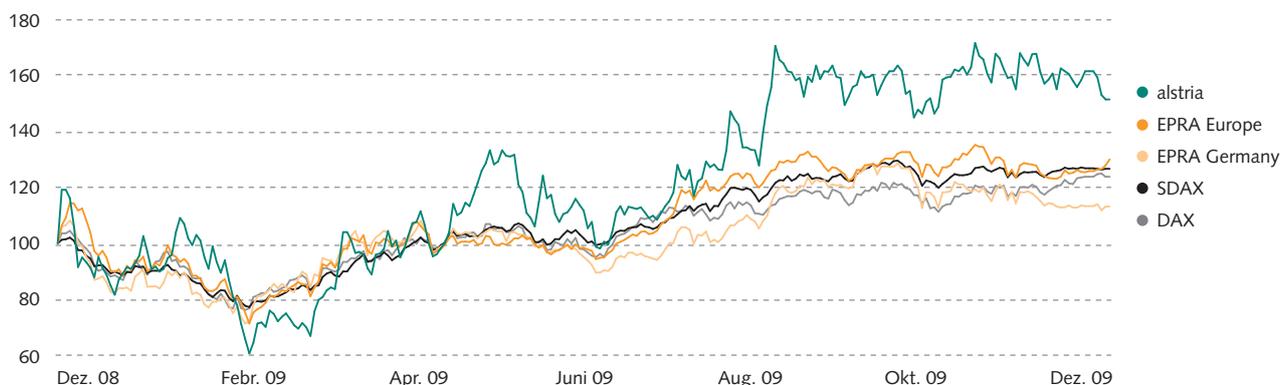
Die alstria-Aktie startete 2009 mit einem Kurs von EUR 5,01 in den Handel. Nach einem Tiefstand von EUR 3,00 Anfang März 2009 kam es zu einer ausgeprägten Kurserholung mit Notierungen von mehr als EUR 8,00 ab September 2009. Der Jahresschlusskurs der alstria-Aktie betrug EUR 7,50. Im Jahresvergleich entspricht dies einem Kursanstieg von 50%. Damit stieg die alstria-Aktie deutlich stärker als ihre Vergleichsindizes/Benchmarks EPRA Germany und EPRA Europe.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG hat am 10. Juni 2009 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2008 eine Dividende von EUR 0,52 je Aktie auszuschütten. Daraus ergibt sich eine Gesamtdividende von TEUR 28.423, die vollständig durch den operativen Cashflow der Gesellschaft gedeckt werden konnte.

Als erste deutsche Aktiengesellschaft bot alstria ihren Aktionären Aktien im Tausch gegen Dividendenansprüche an. Dazu nutzte alstria bis zu 1.340.134 eigene Aktien, welche die Gesellschaft hielt. Die mehr als zweifache Überzeichnung des Angebots zeigt die hohe Akzeptanz durch die Aktionäre sowie den Erfolg des Angebots.

ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

30. Dezember 2008 – EUR 4,95 – auf 100 indiziert



KURSDATEN

Symbol	AOX
WKN	A0LD2U
ISIN	DE000A0LD2U1
Allgemeines Symbol	028600810
Reuters-Kürzel	AOXG.DE
Bloomberg-Kürzel	AOX GY
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	SDAX, EPRA, deutscher REIT-Index
Börsenhandel	XETRA, Frankfurt (Prime Standard); Freiverkehr in Berlin, Hamburg, München, Stuttgart
Designated Sponsors	Deutsche Bank AG; J.P. Morgan
Gesamtzahl der ausstehenden Aktien zum 31.12.2009	55.997.626 (56.000.000 abzüglich 2.374 eigene Aktien)

ANALYSTEN-COVERAGE

Als erste deutsche REIT-AG wird alstria aktiv von einer Reihe von Finanzjournalisten und Analysten aus namhaften Investmentbanken begleitet. Das Unternehmen, seine Strategie und das Immobilienportfolio wurden daher in diversen Berichten analysiert.

Die folgenden Investmentbanken haben bereits über alstria berichtet:

INVESTMENTBANKEN UND ANALYSTEN

Bankhaus Lampe	Frank Neumann
Bank Sal Oppenheim Jr & Cie	Sven Janssen
Berenberg Bank	Kai Klose
Commerzbank Corporates & Markets	Burkhard Sawazki
Credit Suisse	Robert Stassen
Deutsche Bank	Alexander Hendricks
DZ Bank	Hasim Sengül
HSBC Trinkaus & Burckardt AG	Thomas Martin
HSH Nordbank	Steffen Wollnik
J.P. Morgan	Osmann Malik
Kempen & Co	Thomas van der Meij
M.M. Warburg & Co	Ralf Dibbern
Rabo Securities	Ruud Van Maanen
Société Générale	Marc Mozzi
UniCredit	André Remke
VISCARDI AG	Peter-Thilo Hasler

INTENSIVE AKTIVITÄTEN IN BEZUG AUF INVESTOR RELATIONS

Im Jahr 2009 konzentrierte alstria ihre Investor-Relations-Bemühungen darauf, Investoren, Finanzanalysten und die Wirtschaftsmedien über die Entwicklung des Unternehmens im Speziellen, aber auch über die Merkmale einer deutschen REIT-AG im Allgemeinen zu informieren. Zusätzlich zu unseren Presse- und Analystenkonferenzen führten wir zahlreiche Gespräche mit Investoren und Journalisten im In- und Ausland und präsentierten den Konzern bei den folgenden Investorenkonferenzen:

INVESTOR RELATIONS

05.02.2009	Roadshow DZ Bank (Zürich)
10.02.2009	Roadshow DZ Bank (Wien)
04.03.2009	Analystenveranstaltung 4th HSBC S&M Real Estate Conference (Frankfurt)
05.–06.03.2009	Roadshow European Property Seminar, Kempen (New York)
10.–13.03.2009	Messe mipim (Cannes)
31.03.2009	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss Bekanntgabe der Finanzergebnisse zum Gesamtjahr 2008 (Frankfurt)
31.03.2009	Bilanzpressekonferenz Bilanzpressekonferenz (Frankfurt)
04.04.2009	Roadshow REITDay 2009 (Frankfurt)
07.04.2009	Roadshow Société Générale (Paris)
15.–16.04.2009	Roadshow Rabobank (London)
15.05.2009	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht (Hamburg)
20.05.2009	Roadshow Kempen (London)
27.–28.05.2009	Analystenveranstaltung 7th Kempen European Property Seminar (Amsterdam)
03.06.2009	Roadshow UniCredit (Frankfurt)
03.–04.06.2009	Roadshow J.P. Morgan (New York + Boston)
10.06.2009	Hauptversammlung Hauptversammlung (Hamburg)
24.06.2009	Analystenveranstaltung German + Austrian Corporate Conference (Frankfurt)
02.07.2009	Analystenveranstaltung Facets of Real Estate (Frankfurt)
06.–08.07.2009	Roadshow J.P. Morgan (Australien)

INVESTOR RELATIONS

14.08.2009	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresfinanzbericht (Hamburg)
17.–18.08.2009	Roadshow J.P. Morgan (London)
20.08.2009	Roadshow Commerzbank (Zürich)
08.–10.09.2009	Roadshow J.P. Morgan (USA)
15.09.2009	Roadshow J.P. Morgan (Paris)
17.09.2009	Analystenveranstaltung Société Générale (New York)
22.09.2009	Analystenveranstaltung UniCredit (München)
01.10.2009	Analystenveranstaltung Société Générale (London)
05.10.2009	Messe EXPO REAL (München)
12.–13.10.2009	Roadshow J.P. Morgan (Benelux)
29.10.2009	Roadshow J.P. Morgan (Schweiz)
04.–05.11.2009	Analystenveranstaltung Berenberg Bank (London)
13.11.2009	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht (Hamburg)
16.–17.11.2009	Roadshow Kempen (London)
18.11.2009	Roadshow Kempen (Paris)
01.12.2009	Analystenveranstaltung Commerzbank (Frankfurt)

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum 31. Dezember 2009 hielt Captiva 2 Alstria Holding S.à r.l. einen Anteil von 61% an der alstria office REIT-AG. Beim verbleibenden Anteil der Aktien handelt es sich um Streubesitz, wobei Morgan Stanley und Cohen & Steers einen Anteil von jeweils mehr als 2,5% der Aktien hielten. Zum Bilanzstichtag besaß alstria infolge der Ausgabe der eigenen Aktien im Rahmen der Dividendenausschüttung keine nennenswerte Anzahl eigener Aktien mehr.

AKTIONÄRSSTRUKTUR NACH INVESTOR

in %



KENNZAHLEN DER AKTIE

in EUR	2009	2008
Hoch	8,50	13,69
Tief	3,00	2,50
Eröffnungskurs	5,01	10,40
Jahresschlusskurs	7,50	4,95
Gewichteter Durchschnitt der ausstehenden Aktien	55.306.000	54.697.000
Durchschnittliches Handelsvolumen in Aktien (XETRA)	81.665	85.906
Marktkapitalisierung zum 31.12. (in EUR Mio).	420,00	277,20
Gesamtzahl der Aktien zum 31.12.	56.000.000	56.000.000
Gesamtzahl der ausstehenden Aktien zum 31.12. (ohne eigene Aktien)	55.997.626	54.624.245
Dividende je Aktie ¹	0,50	0,52
FFO je Aktie	0,58	0,70
Nettobetriebsvermögen je Aktie	11,32	13,03

¹ Für 2009: Dividendenvorschlag.

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategie	20
Wirtschaftliches Umfeld	20
Strategische Ausrichtung	21
Überblick über das Portfolio	22
Finanzanalyse	25
Ertragslage	25
Finanz- und Vermögenslage	27
Risiko- und Chancenbericht	29
Risikobericht	29
Chancen	32
Nachhaltigkeitsbericht	33
Pflichtangabe	33
Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2009 und erläuternder Bericht des Vorstands	33
Sonstige Angaben	35
Mitarbeiter	35
Vergütungsbericht	35
Konzern- und Abhängigkeitsbericht	35
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick	36
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	36
Ausblick	36

KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

Wirtschaftliches Umfeld

Obwohl am Aktienmarkt Rekordgewinne zu verzeichnen waren, war 2009 aus makroökonomischer Sicht ein erwartungsgemäß schwieriges Jahr.

Deutschlands Bruttoinlandsprodukt sank um 5,0%. * Die Arbeitslosenquote belief sich am Ende des Jahres auf 8,2%, ** 0,4 Prozentpunkte höher als der Vorjahreswert. Die einsetzende wirtschaftliche Erholung zum Ende des Jahres ist zum größten Teil den Konjunkturpaketen zuzuschreiben, die die deutsche Regierung initiiert hat.

Die Konjunkturpakete setzen dem Staatshaushalt Grenzen mit einem Staatsdefizit auf Rekordniveau in 2010 und damit einhergehend einer steigenden Beeinträchtigung der finanziellen Flexibilität im Falle einer „doppelten“ Rezession.

Wie erwartet war der Immobilienmarkt großen Herausforderungen ausgesetzt, sowohl auf der Investitionsseite als auch auf der Vermietungsseite. Die Nachfrage nach Mietflächen sank im Jahresvergleich in allen großen Städten Deutschlands, und das Investitionsvolumen lag auf dem niedrigsten Stand seit 1990.

Es bleibt fraglich, ob die Banken tatsächlich in der Lage waren, ihre Bilanzen in bedeutsamer Weise zu stärken. In 2009 blieben Kreditvergaben limitiert, und obwohl zum Ende des Jahres eine bessere Liquiditätsausstattung auf dem Hypothekenmarkt wahrgenommen werden konnte, ist das verfügbare Volumen weit davon entfernt, einen globalen Aufschwung des Marktes zu tragen. Es ist ebenso offensichtlich, dass der Markt für Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) in der nahen Zukunft auch weiterhin geschlossen bleiben wird.

Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien***

Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien Die Mietpreise bei deutschen Büroimmobilien entwickelten sich analog zur deutschen Wirtschaft. Der Ende 2008 begonnene Abwärtstrend der Mieten setzte sich über den gesamten Verlauf des Jahres 2009 weiter fort. Entsprechend fielen die Spitzenmieten in fast allen deutschen Großstädten: Während sie in Hamburg (EUR 23,00 pro m²) lediglich um 2% sanken, lagen sie in München (EUR 28,50 pro m²) um 7%, in Frankfurt (EUR 34,00 pro m²) um 8% und in Berlin (EUR 20,00 pro m²) um zirka 9% niedriger als 2008.

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden stieg in deutschen Städten im Jahresvergleich von 8,9% auf 9,9% (bzw. 7,89 Mio. m² Leerstandsvolumen im Gesamten). Vergleicht man die sechs größten deutschen Städte, wurde die höchste Leerstandsquote in Frankfurt (13,6%) registriert, gefolgt von Düsseldorf (12,3%), München (9,6%), Berlin (9,4%), Hamburg (8,3%) und Stuttgart (6,7%). Den höchsten Anstieg von Leerstandsflächen bei Bürogebäuden von 2008 auf 2009 verzeichnete Düsseldorf (+20,4%).

Flächenumsätze In den sechs größten Städten wurden im Jahr 2009 über 2,1 Mio. m² Bürofläche vermietet. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 0,8 Mio. m² oder 28% dar. In Berlin und Stuttgart lag der Rückgang bei 12% bzw. 13%, in Frankfurt und München zwischen 29% und 32%. Indessen wurde in Düsseldorf die größte Verringerung des Flächenumsatzes verzeichnet (-40%). Hamburgs Flächenumsatz lag mit 391.800 m² um 28% niedriger als in 2008.

Büroneubauten Da Neubauprojekte, die in den Jahren 2006 und 2007 begonnen wurden, nun sukzessive fertig gestellt werden, lag das 2009 auf den Markt gebrachte Neubauvolumen auf einem deutlich höheren Level als 2008: Mit ungefähr 1.100.000 m² stieg die Fläche von neuen Büro- und Gewerbeimmobilien um 23% gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2010 wird damit gerechnet, dass das Neubauvolumen in etwa auf diesem hohen Niveau stagniert.

Investitionsmärkte Erwartungsgemäß war das gesamte registrierte Investitionsvolumen in deutsche Gewerbeimmobilien 2009 bedeutend niedriger als im Vorjahr. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 10,55 Mrd. für Gewerbeimmobilien) fiel um ungefähr 49%. An den sechs wichtigsten deutschen Standorten für Büroimmobilien schrumpften die Investitionsmärkte um 37% von EUR 9,2 Mrd. auf EUR 5,8 Mrd.

Verglichen mit 2007 und 2008 änderte sich der Charakter der ausgeführten Transaktionen spürbar. Das Jahr 2009 war von einer Anzahl kleinerer Transaktionen (kleiner als EUR 50 Mio.), beschränkt auf Einzelgebäude, geprägt. Da Portfoliotransaktionen nur in limitierter Anzahl stattfanden, machten sie insgesamt weniger als 20% des Gesamtinvestitionsmarktes aus. Immobilieninvestoren waren weiterhin überwiegend auf langfristig vermietete Objekte fokussiert, die entsprechend den größten Anteil bei Transaktionen mit Gewerbeimmobilien ausmachten. Immobilien mit kurzen Mietvertragslaufzeiten oder große Gebäude blieben durch geringe oder gar keine Nachfrage weiterhin unter Druck.

* Statistisches Bundesamt.

** Bundesagentur für Arbeit.

*** Alle im Text verwendeten Zahlen beziehen sich auf Angaben von Jones Lang LaSalle und BNP Paribas.

Ausblick 2010 Für 2010 ist zu erwarten, dass die wirtschaftlichen Bedingungen am deutschen Immobilienmarkt anspruchsvoll bleiben. alstria erwartet weiterhin Druck auf die Spitzenmieten, da neue Flächen auf den Markt gebracht werden, während Preise für Mietflächen im mittleren Marktsegment auf dem gleichen Level wie 2009 verbleiben werden.

Wie zuvor erwähnt, ist der Investitionsmarkt erheblich von der Verfügbarkeit von Kapital und der Bereitwilligkeit der Banken, Kredite zu vergeben, abhängig. Solange die Bereitschaft der Banken, Immobilien zu finanzieren, limitiert ist, muss von weiterhin schwierigen Marktbedingungen ausgegangen werden. Da Banken insbesondere für Immobilien mit kurzen Mietvertragslaufzeiten kaum Kredite zur Verfügung stellen, geht alstria davon aus, dass diese Immobilien stärker betroffen sein werden als Immobilien mit langfristigen Mietvertragslaufzeiten.

Strategische Ausrichtung

Vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise konzentriert sich alstria auf eine regelmäßige Überprüfung des Geschäftsmodells, der Qualität der Anlageimmobilien sowie der kurz- und langfristigen Finanzierungsperspektiven. Die Analyse dieser Parameter führt zu dem Ergebnis, dass sich die wesentlichen Zielrichtungen der von alstria verfolgten Strategie als geeignet erwiesen haben, um die Finanzkrise zu überwinden:

- > alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit zirka 9,6 Jahre). 80% der Mietumsätze werden mit wenigen, aber qualitativ hochwertigen Mietern erzielt. Mehr als 50% der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von der Wirtschaftskrise betroffen sind.
- > alstria bleibt weiterhin auf die Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden generiert. Das bedeutet im Ergebnis die Verminderung der Leerstandsrate zu vorteilhaften Konditionen sowie die Ermöglichung von Win-win-Situationen für die Mieter und den Eigentümer.
- > Ein Kernelement der Geschäftsstrategie von alstria ist die Unterstützung ihrer Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Dabei besteht kein Widerspruch zwischen der Reduzierung der allgemeinen Grundstücksbetriebskosten und der Steigerung der Rentabilität von alstria. Das Unternehmen geht davon aus, dass sich im derzeitigen Marktumfeld, in dem die meisten deutschen Unternehmen nach Kostenreduzierung suchen, neue Chancen für alstria ergeben könnten.

alstria bleibt weiterhin auf ihre Buy-and-Manage-Strategie fokussiert. Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der erwarteten Liquiditätsgpässe auf dem Finanzierungsmarkt hat alstria ihre Aufmerksamkeit dem Laufzeitprofil des Konsortialkredits und der Steuerung der dazugehörigen Kreditvereinbarungen gewidmet. Entsprechend liegt seit Mitte 2008 ein hohes Augenmerk auf der proaktiven Steuerung der Loan-to-Value(LTV)-Vereinbarungen und der Rückzahlung des Ende 2011 auslaufenden Konsortialkredits. alstria ist davon überzeugt, dass ein Entschuldungsprozess im aktuellen Marktumfeld nur schrittweise erfolgen kann. Diese Schritte umfassten die Nachverhandlung der LTV-Vereinbarungen im ersten Quartal 2009, selektive Immobilienverkäufe und selektive Refinanzierungen.

Im Rahmen der proaktiven Steuerung der Bilanz ist es alstria gelungen, trotz des starken Rückgangs des Portfoliowertes das kurzfristige LTV-Ziel von knapp unter 60% für den Konsortialkredit einzuhalten. Gleichzeitig erlaubte dieser strukturierte, schrittweise Ansatz, den Konsortialkredit in 2009 von anfangs EUR 995 Mio. auf EUR 843 Mio. zum Jahresende zu reduzieren.

Trotz des historisch herausfordernden Marktumfeldes für Investitionen und Kredite ist es alstria aufgrund der hohen Qualität des Portfolios gelungen, rund EUR 126 Mio. mit einer durchschnittlichen Marge von 147 Basispunkten zu refinanzieren und ausgewählte Objekte von rund EUR 141 Mio. zu veräußern. Die Bewertung der Immobilien aus diesen Transaktionen bewegt sich im Rahmen der IFRS-Bewertung vom 31. Dezember 2008. Darüber hinaus hat alstria weitere Refinanzierungen i. H. v. EUR 115 Mio. abgeschlossen und sich über den Verkauf weiterer Gebäude i. H. v. EUR 84 Mio. geeinigt. Es wird erwartet, dass die Transaktionen im Laufe des ersten Quartals 2010 abgeschlossen werden. Zusätzliche Schritte im Rahmen dieser Strategie sollen im weiteren Verlauf des Jahres folgen. Für weitere Informationen siehe Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick.

Der Rückgang der Immobilienbewertung hat einen nachteiligen Einfluss auf die REIT-Eigenkapitalquote des Unternehmens, welche im zweiten Jahr in Folge unter den erforderlichen 45% liegt. Dies hat jedoch noch keine unmittelbaren Konsequenzen für den Steuerstatus von alstria in 2010, da das REIT-Gesetz eine dreijährige Frist zur Wiederherstellung der REIT-Eigenkapitalquote vorsieht.

In 2009 sind die Mietumsätze mit EUR 103 Mio. stabil geblieben und das operative Ergebnis (FFO)* ist um 17% von TEUR 39.415 im Jahr 2008 auf TEUR 32.690 gesunken. alstria erreichte damit die prognostizierten Finanzkennzahlen von EUR 102 Mio. Umsatzerlösen sowie EUR 32 Mio. FFO. Der Rückgang des FFO gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr ist im Wesentlichen durch den Verkauf von Immobilien, verstärkte Asset-Management-Maßnahmen und die Restrukturierung des Konsortialkredites getrieben, die zu einem Anstieg der gesamten Finanzierungskosten geführt hat.

* Für nähere Informationen siehe Seite 25.

Überblick über das Portfolio

Zum 31. Dezember 2009 verfügt alstria über 77 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von zirka 867.400 m² und einer Leerstandsrate von 5,7% basierend auf den bisher unterschriebenen Mietverträgen. Die Rendite des Portfolios liegt bei 6,2%, und die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt zirka 9,6 Jahre.

DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN¹ ZUM 31. DEZEMBER 2009

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	77
Anzahl Joint Ventures	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.)	1,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	97,5
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,2%
Vermietbare Fläche (in tausend m ²)	867
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	5,7%
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	9,6
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	9,93

¹ Beinhaltet auch Gebäude, die zur Veräußerung gehalten werden, sowie Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.

Die Investitionsentscheidungen von alstria basieren auf der Analyse der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu der jeweiligen Umgebung. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, in neue Märkte einzutreten und eine kritische Größe durch langfristig gesicherte Immobilien aufzubauen. Dies erfolgt im Wesentlichen durch Sale-and-lease-back-Transaktionen. Sobald die kritische Größe erreicht wird, ist alstria in der Lage, weitere Chancen im Immobilienbereich zu nutzen. Diese beinhalten objektbezogene Repositionierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie das Eingehen zusätzlicher Neuvermietungsrisiken.

Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2009 setzte alstria ihre Strategie fort, ausgewählte Objekte zu attraktiven Konditionen zu veräußern. So wurden notarielle Kaufverträge über die Veräußerung von 14 Gebäuden abgeschlossen. Zwölf dieser 14 Gebäude wurden bereits im Geschäftsjahr rechtlich auf die Käufer übertragen. Für die übrigen zwei Objekte wird der Übergang von Nutzen und Lasten im ersten Quartal 2010 erwartet.

VERÄUSSERUNGEN IM JAHR 2009 UNTERSTÜTZEN ALSTRIAS BEWERTUNG

Gebäude	Stadt	Anzahl der Gebäude	Letzte Bewertung (in TEUR)	Restlaufzeit	Verkaufspreis (in TEUR)	Überschuss (in TEUR)	Überschuss (in %)
Gorch-Fock-Wall 11	Hamburg	1	19.315	16,9	19.600	285	1,5
Marburger Straße 10	Berlin	1	12.850	6,5	12.950	100	0,8
Eppendorfer Landstraße 59 ¹	Hamburg	1	6.440	9,4	6.622	182	2,8
Ottenser Marktplatz 10/12	Hamburg	1	2.330	6,7	2.375	45	1,9
Poststraße 51	Hamburg	1	5.845	3,0	6.500	655	11,2
Portfolio-Transaktion	Gesamtdeutschland	7	93.800	8,1	93.425	-375	-0,4
Zwischensumme (alle abgeschlossenen Transaktionen)		12	140.580		141.472	892	0,6
Portfolio-Transaktion	Hamburg	2	75.830	16,0	84.200	8.370	11,0
Gesamt (inkl. aller unterschriebenen Kaufverträge)		14	216.410		225.672	9.262	4,3

¹ Bei dieser Transaktion wurden 94,9% der KG-Anteile veräußert.

Für die Umsetzung weiterer Asset-Management-Aktivitäten wurde die Akquisition eines leerstehenden Gebäudes in Hamburg abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Akquisition betragen rund EUR 3,5 Mio. (oder EUR 1.650 pro m²). Ziel war es, das Gebäude bis zum Jahresende zu sanieren und zu vermieten. Dies wurde mit der Unterzeichnung eines Mietvertrages mit einer Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren über die Gesamtfläche des Gebäudes im Oktober 2009 erreicht. Die Umbaumaßnahmen sind mittlerweile abgeschlossen.

Bereits 2008 hatte alstria im Rahmen einer Absichtserklärung den Bedingungen eines Joint Ventures über die Revitalisierung der Alten Post (Poststraße 11) in Hamburg zugestimmt. Im dritten Quartal 2009 wurde die Baugenehmigung für die Umbaumaßnahmen an diesem Gebäude gewährt. Im Oktober 2009 wurde das Joint Venture wirksam. Der Anteil von alstria an diesem Joint Venture beträgt 49%.

Weitere Informationen zu den oben genannten Transaktionen sind im Anhang beschrieben.

Entwicklungsprojekte

alstria hat im Berichtsjahr signifikante Fortschritte bei seinen Entwicklungsprojekten gemacht:

> Poststraße 11, „Alte Post“, Hamburg

Im dritten Quartal 2009 wurde die Baugenehmigung für die Umbaumaßnahmen an der Alten Post, Hamburg, gewährt. Die Alte Post ist eines der bekanntesten Gebäude der Hansestadt. Es befindet sich an der Ecke Poststraße/Große Bleichen und wurde zwischen 1845 und 1847 nach Entwürfen des Künstlers und Architekten Alexis de Chateauneuf erbaut. Die letzte Renovierung des Gebäudes fand in den siebziger Jahren statt. Dieses erste Joint Venture stellt einen Teil der angekündigten Pläne zur Schaffung von Eigenkapital dar. Während alstria das Gebäude in das Gemeinschaftsprojekt einbringt, beteiligen sich die beiden Partner hauptsächlich durch Bereitstellung von Eigenkapital. Der Zeitplan für die Realisierung dieses Projektes sieht eine Umsetzung bis Ende 2011 vor.

> Steinstraße 5 – 7, Hamburg

Der Modernisierungsprozess in der Steinstraße 5–7 (für die gesamte Renovierungsfläche von 13.000 m² besteht bereits ein unterzeichneter Mietvertrag über 20 Jahre) befindet sich im Zeitplan. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist im April 2010.

> Bäckerbreitergang 75, Hamburg

Das Gebäude Bäckerbreitergang 75 wird gerade intensiv saniert. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist Mitte April 2010.

In 2009 hat alstria rund EUR 14 Mio. in laufende Modernisierungsprojekte investiert. Der Hauptanteil der in 2009 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Entwicklungsmaßnahmen in der Steinstraße 5–7. In den nächsten zwei Jahren plant das Unternehmen, zwischen EUR 30 und 40 Mio. in das Portfolio zu investieren. Diese Investitionen sind abhängig von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen neuen Mietern. Neben dem Joint-Venture-Projekt „Alte Post“ betreffen weitere Entwicklungsmaßnahmen das Objekt Ernst-Merck-Straße 9, „Bieberhaus“ in Hamburg, beinhaltend den Bau des neuen Ohnsorg-Theaters (EUR 12 Mio.), sowie das Objekt Hamburger Straße 1–15 in Hamburg (EUR 14 Mio.). Dieser Investitionsplan gehört zu alstrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm.

Neuvermietungen

Die Neuvermietungsaktivitäten waren 2009 ausreichend, um die Leerstandsrate auf einem stabilen Niveau zu halten. Dabei wirkten der Verkauf von vollvermieteten Objekten und der Beginn von Modernisierungsmaßnahmen an ausgewählten Gebäuden der Entkonsolidierung des leerstehenden „Alte Post“-Gebäudes entgegen. Insgesamt hat alstria im Jahr 2009 mehr als 4.800 m² neu vermietet.* Diese Neuvermietungen führten zu einem Rückgang der Leerstandsrate um 20 Basispunkte auf 5,7% oder zirka 49.700 m². Von diesen 49.700 m² werden 15.800 m² als strategischer Leerstand gehalten (z. B. Leerstand, der von alstria bewusst im Rahmen eines Umpositionierungsprozesses für bestimmte Gebäude initiiert wurde), der restliche Anteil entspricht operativem Leerstand.

Aufgrund der sehr engen Beziehung zu den Mietern und der besonderen Kompetenz, die Bedürfnisse seiner Mieter zu identifizieren, ist es alstria gelungen, einen weiteren Mietvertrag mit einem bereits existierenden Mieter für das im zweiten Quartal leerstehend erworbene Gebäude abzuschließen. Dies unterstreicht noch einmal die starke Kompetenz von alstrias Asset-Management. Der Mietvertrag wurde im Oktober 2009 für das gesamte Gebäude und mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Laufzeit begann im Februar 2010. In der Zwischenzeit wurde das Gebäude vollständig modernisiert.

* Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Optionen berücksichtigt.

Portfolio-Bewertung

alstrias Portfolio wurde zum 31. Dezember 2009 von Colliers CRE nach den Grundsätzen des RICS Red Book bewertet. Im Zuge des weiteren Rückgangs des Investitionsmarktes war auch das Portfolio von alstria nicht immun gegen fallende Gebäudepreise. Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem die Abwertung durch den Renditeanstieg über alle Immobilien charakterisiert war, betrifft die Abwertung in 2009 im Wesentlichen spezifische Gebäude, bei denen der Preisfindungsprozess am Markt noch aussteht.

Insgesamt verzeichnete alstria für das Gesamtjahr 2009 einen Bewertungsverlust auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien i. H. v. EUR 86 Mio. Diese Bewertungsanpassungen haben gemäß dem Bewertungsgutachten zu einem Gesamtwert der Immobilien von alstria i. H. v. EUR 1.601 Mio. geführt. Für weitere Informationen über die Bewertung siehe das Bewertungsgutachten von Colliers CRE.

Mieter

Ein wesentliches Merkmal des alstria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine kleine Anzahl von Hauptmietern. Dementsprechend haben im Jahr 2009 die Top-9-Mieter mehr als 80% der gesamten Mietumsätze ausgemacht. Des Weiteren wird der klare Fokus auf eine Immobilienklasse, Büroimmobilien, im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entsprechen 93% Büroimmobilien.

GESAMTPORTFOLIO NACH NUTZUNGSART

in %



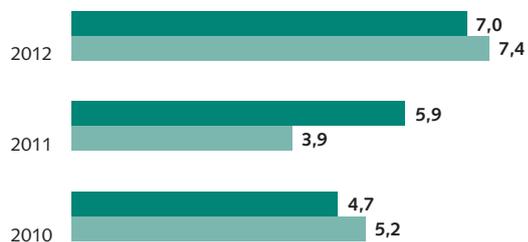
ALSTRIAS HAUPTMIETER 2009

in %



AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE IN DEN KOMMENDEN DREI JAHREN

in % der Jahresmiete



● per 31.12.2009 ● per 31.12.2008

FINANZANALYSE

Ertragslage

Trotz der durchgeführten Verkäufe blieben die Erlöse im Geschäftsjahr 2009 stabil. So lagen die Umsatzerlöse bei TEUR 102.510 (2008: TEUR 102.055). Die Stabilität der Erlöse beruht darauf, dass die veröffentlichten Transaktionen im Wesentlichen in Q4 2009 oder danach wirksam geworden sind. Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich auf 9,9% der Erlöse bzw. TEUR 10.189. Die Nettomieteinnahmen für 2009 betrugen TEUR 91.964 (2008: TEUR 93.222).

Die folgende Tabelle zeigt die maßgeblichen Kennzahlen der geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2009 und 2008:

in TEUR	2009	2008
Mieterlöse	102.510	102.055
Nettomieteinnahmen	91.964	93.222
Organisationsaufwendungen	- 11.177	- 11.553
Sonstiges Ergebnis	1.258	2.259
Nettobetriebsergebnis	82.045	83.928
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 85.887	- 88.116
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 25	1.450
Nettobetriebsergebnis vor Finanzkosten	- 3.867	- 2.738

Weiterhin positive Auswirkungen aufgrund von Effizienzverbesserungen im Bereich der Verwaltungskosten

alstria begann im Jahr 2008 erfolgreich, die Abläufe im Bereich der Verwaltungskosten effizienter zu gestalten, und setzte dieses Projekt während des Geschäftsjahres 2009 weiter fort. So ist es z. B. gelungen, Kosten für externe Beratungsleistungen weiter zu reduzieren.

Organisationsaufwendungen (beinhalten Verwaltungs- und Personalkosten) beliefen sich im Jahr 2009 auf TEUR 11.177 im Vergleich zu TEUR 11.553 in 2008. Diese administrativen Aufwendungen machen 10,9% der Gesamterlöse aus (2008: 11,3%). Die Verbesserung zeigt, dass die Maßnahmen zur Steigerung der Effizienz der Gemeinkosten wirksam umgesetzt werden konnten.

Das sonstige betriebliche Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Entkonsolidierung (TEUR 1.290), Erträge aus Auflösung von Abgrenzungen (TEUR 323), Erträge aus Projektkosten (TEUR 327) sowie sonstige Erträge (TEUR 1.184). Dem gegenüber stehen Aufwendungen i. H. v. TEUR 1.866, die sich im Wesentlichen aus einer

Rückstellung für mögliche Verbindlichkeiten aus den in 2009 veräußerten Immobilien (TEUR 1.550) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 315) zusammensetzen.

Maßgeblich beeinflusst durch das Bewertungsergebnis beendete alstria das Geschäftsjahr 2009 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzkosten und Steuern von TEUR -3.867 verglichen mit TEUR -2.738 im Jahr 2008.

DAS OPERATIVE ERGEBNIS (FFO) LIEGT BEI EUR 0,58 JE AKTIE

in TEUR	2009	2008
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	- 79.541	- 55.925
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	85.887	88.116
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	23.294	7.403 ¹
+/- Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25	- 1.450
+/- Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen	3.025	1.271
Operatives Ergebnis (FFO)²	32.690	39.415

¹ Fair-Value-Ergebnis ohne realisierten Bewertungsgewinn i. H. v. TEUR 2.328 aus in der Berichtsperiode veräußerten Derivaten.

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

Das operative Ergebnis (FFO) betrug im Jahr 2009 TEUR 32.690 gegenüber TEUR 39.415 im Vorjahr. Demzufolge belief sich das FFO je Aktie für das Geschäftsjahr 2009 auf EUR 0,58 (2008: EUR 0,70).

Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg der Finanzierungskosten (TEUR 4.005) und einem Anstieg des operativen Aufwands aufgrund von verstärkten Asset-Management-Maßnahmen. Die sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen enthalten unter anderem Aufwendungen für Aktienoptionen und Wandelgenussrechte.

Hedging-Instrumente

Die Abwertung der derivativen Finanzinstrumente wurde von der Entwicklung der Zinsstrukturkurve im Jahr 2009 bestimmt. Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, wendet der alstria-Konzern für alle designierten Sicherungsinstrumente Hedge-Accounting an. Dies ermöglicht es alstria, den Gewinn oder Verlust aus dem effektiven Anteil eines designierten Derivats erfolgsneutral in der „Rücklage für Cashflow-Hedging“ im Eigenkapital zu zeigen.

Die Umsetzung der konzernweiten Refinanzierungsstrategie führte zur Beendigung bestehender und zum Erwerb neuer Derivate. Durch das Vorziehen von geplanten Darlehensrückzahlungen werden ursprünglich abgesicherte Transaktionen nicht mehr stattfinden. In diesen Fällen wurden die kumulierten Verluste, die sich in der Rücklage für Cashflow-Hedging angesammelt haben, unmittelbar in die Gewinn- und Verlustrechnung übertragen und unter dem „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ gezeigt. Als Ergebnis waren TEUR 16.331 aus dem Eigenkapital erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung zu übertragen und dort als Aufwand zu erfassen. Da die Gegenbuchung zu dieser Aufwandsposition im Eigenkapital erfolgt – das sich dadurch um den gleichen Betrag erhöht –, hat diese Umgliederung im Ergebnis keine Auswirkung auf die Nettovermögensposition des Konzerns.

Weitere Einzelheiten sowie eine tabellarische Überleitung finden sich in Abschnitt 10.8 des Konzernanhangs.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Abwertungen i. H. v. TEUR 9.952, die dem effektiven Teil der Swaps entsprechen, in der Rücklage für Cashflow-Hedging berücksichtigt. Die Marktwertänderungen der Derivate, die nicht als Cashflow-Hedges eingeordnet werden, sowie die ineffektiven Marktwertänderungen der Cashflow-Hedges werden im „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ gezeigt. Die Auswirkungen aus den Zinszahlungen und -abgrenzungen sind im Zinsergebnis berücksichtigt.

Die vollständige Absicherung der Verbindlichkeiten von alstria durch derivative Finanzinstrumente begrenzt die derzeitigen Fremdkapitalkosten des bestehenden Portfolios auf 4,4%.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2009	2008
Konsortialkredit – Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.638	-58.992
Zinsaufwand Refinanzierungsdarlehen	-3.918	-1.192
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-22.433	10.681
Sonstige	-1	-1
Finanzaufwand	-51.990	-49.503
Zinserträge	593	1.975
Sonstiges Finanzergebnis	-720	-584
Nettofinanzergebnis	-52.117	-48.112

Zum 31. Dezember 2009 wurden sämtliche Kreditvereinbarungen eingehalten.

Die gesamten Finanzierungskosten haben sich gegenüber 2008 um TEUR 4.005 auf TEUR 52.117 erhöht. TEUR 963 dieses Anstiegs beruhen auf einer höheren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme und auf höheren Zinsmargen durch die Refinanzierungen und die Neuverhandlung der Konditionen des Konsortialdarlehens. Daneben tragen die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Restlaufzeit des Darlehens zu verteilenden nachträglichen Finanzierungskosten für die Anpassung der Konditionen des Konsortialkredits mit TEUR 1.136 zu dem Anstieg der Finanzierungskosten bei. Weitere TEUR 524 an Finanzierungsaufwand beruhen auf der Auflösung von ursprünglich für das Konsortialdarlehen aktivierten Transaktionskosten. Hierbei handelt es sich um einen Einmaleffekt. Geringere Zinserträge trugen mit TEUR 1.382 zu einem Anstieg der Finanzierungskosten des Konzerns bei.

Konzernergebnis durch nicht zahlungswirksame Bewertungseffekte beeinflusst

Das Ergebnis vor Steuern beträgt TEUR -79.541 (2008: TEUR -55.925). Der Konzernjahresfehlbetrag beläuft sich auf TEUR 79.651 (2008: Konzernjahresfehlbetrag von TEUR 56.000). Die Ursache für den starken Rückgang des Konzernnettoergebnisses im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einem sehr starken Anstieg der erfolgswirksamen Abwertung der Finanzinstrumente (TEUR 23.294 in 2009 gegenüber TEUR 5.075 in 2008). Das Unternehmen musste darüber hinaus eine Abwertung auf das Portfolio von TEUR 85.887 im Vergleich zu einer Abwertung i. H. v. TEUR 88.116 in 2008 hinnehmen. Diese nicht zahlungswirksamen Bewertungseffekte haben eine Gesamtauswirkung i. H. v. TEUR -109.181 und haben, wie bereits in 2008, einen deutlichen Einfluss auf das Konzernergebnis.

Der Verlust je Aktie beträgt EUR 1,44 für das Jahr 2009 (2008: Verlust je Aktie EUR 1,02).

Finanz- und Vermögenslage

Finanzmanagement

Das Finanzmanagement ist bei alstria zentral gesteuert. Darlehen werden sowohl für einzelne Objekte als auch für Objektportfolios aufgenommen. Das Hauptziel von alstrias Finanzierungspolitik ist die Sicherung langfristig zur Verfügung stehender Mittel zur Unterstützung der Geschäftsentwicklung, die gleichzeitig die nötige Flexibilität für Veränderungen bieten. Die zentrale Steuerung des Finanzmanagements bildet die Basis für eine harmonisierte Kapitalbeschaffung, für eine optimale Zins- und Liquiditätsrisikokontrolle sowie für eine Effektivitätssteigerung des gesamten Konzerns.

Bereits in 2008 hat alstria mit einem Umstrukturierungsprozess ihrer Bilanz begonnen und diese Strategie 2009 fortgeführt. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf der Rückzahlung des Ende 2011 auslaufenden Konsortialkredits. alstria ist davon überzeugt, dass dieser Umstrukturierungsprozess in dem derzeitigen Marktumfeld nur schrittweise erfolgen kann. Zu dieser Strategie gehören der Verkauf und die Refinanzierung ausgewählter Objekte. Gleichzeitig ist es alstria gelungen, im ersten Quartal 2009 eine Anpassung des Konsortialkreditvertrages zu vereinbaren. Diese Anpassung umfasst die Erhöhung der zulässigen LTV-(Loan-to-Value-)Deckungsgrenze von 60% auf 65%. Zudem wurde die Mindest-ICR (Interest Coverage Ratio) von 160 auf 130 gesenkt. Im Gegenzug wurde ab Mitte April 2009 die bis dahin geltende Kreditmarge von 65 Basispunkten auf 85 Basispunkte erhöht. Weiterhin vereinbarten die Vertragsparteien eine zusätzliche, stufenweise Margenerhöhung, wenn die LTV-Ratio 60% übersteigt. Unter der Annahme, dass alstria ihre Kapitalstruktur wie geplant bei einer LTV-Grenze von unter 60% hält, wird diese Anpassung des Konsortialkreditvertrages zu einem Anstieg der Finanzierungskosten von EUR 2 Mio. pro Jahr führen.

NEUES MARGENGITTER FÜR DEN KONSORTIALKREDITVERTRAG

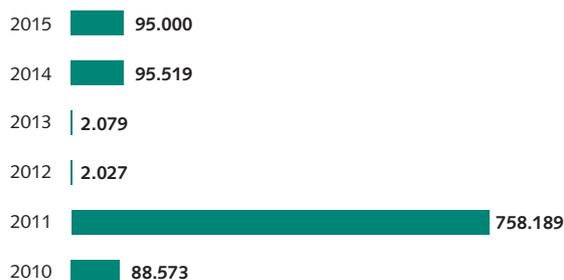
LTV	Marge
≤ 60%	85 Basispunkte
> 60% ≤ 62,5%	135 Basispunkte
> 62,5 ≤ 65%	210 Basispunkte

Als integraler Bestandteil der Umstrukturierungsstrategie hat alstria im Jahr 2009 für einzelne Objekte bzw. einzelne Portfolios fünf neue Kreditverträge ohne Rückhaftung auf die alstria office REIT-AG i. H. v. EUR 126 Mio. abgeschlossen. Die daraus resultierenden Cashflows wurden genutzt, um den Konsortialkredit zurückzuführen. Darüber hinaus wurden bei einigen dieser Refinanzierungen auch CAPEX-Linien i. H. v. EUR 8,2 Mio. für größere Umbauvorhaben der refinanzierten Objekte vereinbart. Diese neuen Kreditvereinbarungen haben eine durchschnittliche Kreditmarge von 147 Basispunkten. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns bleiben dennoch stabil bei zirka 4,4%.

Seit Oktober 2008 hat alstria ihren Konsortialkredit durch Refinanzierungen, einzelne Gebäudeveräußerungen und zusätzliche Sondertilgungen um EUR 260 Mio. auf EUR 843 Mio. zurückgeführt. Gleichzeitig ist es gelungen, die durchschnittliche Restlaufzeit der Kreditmittel auf 2,5 Jahre zu erhöhen, da die Refinanzierungsdarlehen überwiegend eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger aufweisen. Dennoch bleibt die anstehende Endfälligkeit der ausstehenden Kreditmittel aus dem Konsortialkredit im Jahr 2011 (73% der Kreditmittel) im Blickpunkt von alstrias Finanzierungspolitik. Weitere EUR 89 Mio. der Finanzverbindlichkeiten sind in 2010 fällig, die im Wesentlichen mit den veröffentlichten Transaktionen im Zusammenhang stehen. Rund 9% bzw. EUR 96 Mio. der Kreditmittel sind 2014 fällig, weitere 9% oder EUR 95 Mio. im Jahr 2015.

KREDITVERBINDLICHKEITEN NACH LAUFZEITEN

in TEUR



● per 31.12.2009

ÜBERSICHT ÜBER DIE ZUM 31. DEZEMBER 2009 IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Loan-to-Value- Vereinbarung (in %)	Datum der nächsten Überprüfung
Konsortialdarlehen	29.11.2011	842.837	65,0	30.06.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #1	19.10.2015	95.000	80,0	30.09.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	37.283	80,0	31.12.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	32.479	65,0	31.12.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	33.788	61,0	31.12.2010
Gesamt per 31.12.2009		1.041.386		

Liquide Mittel von TEUR 146.818

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Jahr 2009 TEUR 33.171 und fiel damit geringer aus als im Vorjahr (TEUR 40.946). Dies beruht einerseits auf dem abgrenzungsbedingtem Anstieg des Working Capitals, andererseits erfolgten höhere Zahlungen für Grundstücksbetriebskosten und Zinsaufwand.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasst Zuflüsse aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 132.565) und einer KfW-Anleihe (TEUR 25.156). Zahlungsmittelabflüsse i. H. v. TEUR 21.295 beruhen auf dem Erwerb eines Grundstücks (TEUR 3.480), Investitionen im Zusammenhang mit Neuvermietungen sowie nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt Darlehenstilgungen i. H. v. TEUR 153.058, die Auszahlung der Barbestandteile der Dividende (TEUR 22.858), nachträgliche Transaktionskosten für die Neuverhandlung der Modalitäten des Konsortialdarlehens (TEUR 4.357) sowie Zahlungen i. H. v. TEUR 6.218 für die Beendigung und den Erwerb von Finanzderivaten wider. Zahlungsmittelzuflüsse von TEUR 128.821 betreffen die Darlehensneuaufnahme im Rahmen der Refinanzierungen.

Infolgedessen ergab sich zum Abschluss der Berichtsperiode ein Barmittelbestand i. H. v. TEUR 146.818 (2008: TEUR 31.426). Der relativ starke Anstieg im Barmittelbestand von TEUR 115.392 basiert hauptsächlich auf dem Zahlungseingang des Verkaufspreises aus der Veräußerung der sieben Büroimmobilien.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien reduzieren sich um 21,0%

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.425.440 im Gegensatz zu TEUR 1.805.265 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert aus den im Laufe des Jahres realisierten Veräußerungen (EUR 176 Mio.), aus der Umklassifizierung (EUR 136 Mio.) sowie aus der Abwertung des verbleibenden Portfolios (EUR 86 Mio.).

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2008	1.805.265
Zugänge	17.467
Abgänge	-175.580
Umklassifizierungen	-135.825
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-85.887
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2009	1.425.440
Beizulegender Zeitwert von zur Entwicklung gehaltenen Immobilien	5.000
Beizulegender Zeitwert von „Held for sale“-Immobilien	135.825
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	9.046
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	1.575.311

Die Umklassifizierung berücksichtigt drei Grundstücke, welche als Folge des Ende 2009 unterschriebenen Kaufvertrages nicht länger als Anlageimmobilien, sondern als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen werden. Der beizulegende Zeitwert des unbeweglichen Vermögens wird für die Berechnung der REIT-Eigenkapitalquote herangezogen.

Eigenkapitalquote von 35,9% – REIT-Eigenkapitalquote bei 40,3%

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 634.185 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 35,9% errechnet (31. Dezember 2008: TEUR 729.667; 38,9%). Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert ist, beläuft sich auf 40,3% (31. Dezember 2008: 40,3%). Das REIT-Gesetz sieht eine Mindestanforderung für die Erfüllung der REIT-Kriterien von 45% am Geschäftsjahresende vor. alstrias Steuerstatus bleibt jedoch unberührt, solange diese Grenze nicht in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten wird.

NNNAV EUR 11,32 je Aktie

Der Nettosubstanzwert („Triple Net Asset Value“ (NNNAV) gemäß EPRA*) sank von EUR 13,03 auf EUR 11,32 je Aktie. Die Dividendenzahlung (TEUR – 22.858) und der Konzernverlust (TEUR – 79.651) waren maßgeblich für diesen Rückgang verantwortlich. Insgesamt ergibt sich eine Reduzierung des Eigenkapitals von TEUR 729.667 auf TEUR 634.185.**

Maßnahmen des Umstrukturierungsprozesses reduzieren**Finanzschulden**

Die langfristigen Finanzschulden wurden 2009 um 12,8% auf TEUR 947.257 reduziert. Dies basiert im Wesentlichen auf den Maßnahmen im Rahmen des schrittweisen Umstrukturierungsprozesses, wie z. B. selektiven Verkäufen oder Refinanzierung.

Kurzfristige Verbindlichkeiten steigen

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten liegen bei TEUR 133.939. Kurzfristige Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 91.941 stellen Finanzschulden dar, die im ersten Quartal 2010 zurückbezahlt werden. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (TEUR 9.899) berücksichtigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 4.128), Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 2.410) sowie andere Abgrenzungen (TEUR 2.696).

RISIKO- UND CHANCENBERICHT**Risikobericht****Risikomanagement**

alstria hat ein strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie des alstria-Konzerns ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder sogar die Gefährdung des Fortbestands der Unternehmung sollen dadurch verhindert werden. Das Risikofrüherkennungssystem befindet sich aktiv im Einsatz. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von potenziellen Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts von erkannten Risiken umgesetzt werden können, z. B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken. Für alstria bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung von gegenwärtigem und zukünftigem Erfolgspotenzial sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens.

Das Risikomanagement ist organisatorisch dem Controlling-Bereich zugeordnet. Der Risikomanager erstellt vierteljährlich einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand. Der Risikobericht stellt die Unternehmenskennzahlen und -vorschriften dar, die im Zuge der Risikoidentifikation, -bewertung, -auswertung und -überwachung beobachtet werden. Er ermöglicht gleichzeitig eine umfassende Beurteilung der Risikosituation des Konzerns durch die verantwortlichen Fachabteilungen sowie durch den Aufsichtsrat.

Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der Höhe des potenziellen Schadens beurteilt. Das Gesamtrisiko wird für den Berichtszeitraum berechnet, in dem die verschiedenen Parameter kumulativ miteinander verbunden werden. Aufgrund der Überwachung durch das Risikomanagementsystem ist alstria jederzeit in der Lage, ihre Strukturen und Prozesse zu verbessern und anzupassen.

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit sieht sich der alstria-Konzern mit verschiedenen Risikofeldern konfrontiert, die nachfolgend näher erläutert werden.

Die Risiken werden in vier Kategorien aufgeteilt:

- > strategische Risiken
- > betriebliche Risiken
- > Compliance-Risiken
- > finanzielle Risiken

Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft des Unternehmens werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2010 bis 2012.

Strategische Risiken

Das strategische Risikomanagement besteht hauptsächlich in der Anwendung von Richtlinien, die in der Investitions- und Objektverwaltungspolitik sowie den Unternehmensleitungsvorschriften für die Beziehung mit den Hauptmietern des Konzerns enthalten sind.

Des Weiteren werden Risiken, die aus der Immobilienmarktentwicklung entstehen, als strategische Risiken eingestuft. Mit Blick auf die noch immer unklare Situation an den Finanzmärkten können weitere allgemeine strategische Risiken entstehen, sofern die Situation sich wieder verschlechtert und sich entsprechend auf das zukünftige makroökonomische Umfeld auswirkt. Solange es keine dramatische Änderung im Wirtschaftsumfeld gibt, bleibt die strategische Risikosituation stabil.

* EPRA: European Public Real Estate Association, Best Practises Committee, Schiphol Airport, Niederlande.

** Siehe auch die Eigenkapitalveränderungsrechnung vor Beginn des Anhangs, Seite 42.

Betriebliche Risiken

Das betriebliche Risikomanagement von alstria bezieht sich auf immobilien-spezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und das Risiko fallender Marktmieten. Das Unternehmen setzt verschiedene Frühwarnindikatoren zur Überwachung dieser Risiken ein. Maßnahmen wie die Erstellung von Mietprognosen, Leerstandsanalysen und die Kontrolle über die Dauer der Mietverträge und Kündigungsklauseln sowie fortlaufende Versicherungsprüfungen tragen zur Erkennung möglicher Gefahren und Risiken bei. Ein betriebliches Risiko, welches aus der Finanzmarktkrise resultieren könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen Hauptmieter. Aufgrund der Tatsache, dass alstrias Hauptmieter öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit sehr hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell sehr begrenzt.

Im zweiten Quartal 2009 begann alstria damit, Umbau- und Modernisierungsprojekte mit einem erheblichen Umfang zu realisieren. Die mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie das Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln, erhöhten sich entsprechend. Um diesem Risiko zu begegnen, wurden ein Projektcontrolling und ein Budgetprozess eingerichtet.

Compliance-Risiken

REIT-Gesetzgebung alstria ist im REIT-Segment „Deutsche Börse REITs“ registriert. Das REIT-Segment ermöglicht es alstria, präsenter für Investoren zu werden und sich als REIT auf dem Kapitalmarkt zu differenzieren. Die REIT-Aktien werden auf dem Parkett der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Der REIT-Status hat keinen Einfluss auf die Bedingungen für die Handelszulassung am Regulated Market (Prime Standard).

Um sich als Deutscher REIT zu qualifizieren, müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die wichtigsten dabei sind: Ein Deutscher REIT muss eine am ordentlichen Markt notierte Aktiengesellschaft mit gesetzlichem Sitz und Unternehmensführung in Deutschland sein. Das gezeichnete Aktienkapital muss mindestens EUR 15 Mio. betragen, und alle Aktien müssen dieselben Stimmrechte aufweisen. Der Streubesitz muss bei mindestens 15 % liegen, und kein Investor darf mehr als 10 % der Anteile halten bzw. Anteile, die mehr als 10 % der Stimmrechte auf sich vereinen. Außerdem müssen mindestens 75 % der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sein, und mindestens 75 % der Bruttoerträge müssen aus Immobilien generiert werden. Mindestens 90 % des Jahresgewinns nach HGB müssen an die Aktionäre ausgeschüttet werden, und das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45 % des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS fallen.

REIT-Aktiengesellschaften sind komplett von der deutschen Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Diese Steuerbefreiung gilt für alstria rückwirkend zum 1. Januar 2007. Verkäufer, die Immobilien an alstria veräußerten, konnten unter bestimmten Umständen ebenfalls von dieser sogenannten Exit Tax profitieren – einer Befreiung von 50 % sowohl von der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer als auch der Gewerbesteuer in Bezug auf den Veräußerungsgewinn.

Kapitalstrukturmanagement Das Kapital- und Investitionsmanagement zielt darauf ab, die Klassifizierung des Unternehmens als REIT zu erhalten, um die Geschäftsaktivitäten zu stützen und den Unternehmenswert zu maximieren.

Das Unternehmen steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen vor, um auf Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können. Um die Kapitalstruktur zu optimieren, bestehen für alstria grundsätzlich auch die Möglichkeiten der Kapitalrückzahlung an die Aktionäre oder der Ausgabe neuer Aktien. Hinsichtlich der Ziele, Vorgaben und Prozesse wurden per 31. Dezember 2009 bzw. 31. Dezember 2008 keine Veränderungen vorgenommen.

Das Unternehmen überwacht die Kapitalstruktur mithilfe der betrieblichen Kennzahlen, die für die Klassifizierung als REIT maßgeblich sind. Dabei ist die REIT-Eigenkapitalquote, d. h. das Verhältnis von Eigenkapital zu Anlageimmobilien, die wichtigste Kennzahl. Gemäß der Konzernstrategie muss die REIT-Eigenkapitalquote zwischen 45 % und 55 % liegen.

Gemäß § 15 REIT-Gesetz darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital 45 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres.

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote der alstria 40,3 %. Es ist möglich, dass alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2010 die Mindesteigenkapitalquote im dritten aufeinander folgenden Jahr unterschreitet und dadurch ihre Steuerbefreiung sowie gegebenenfalls ihren REIT-Status verliert.

Zur Einhaltung der Mindesteigenkapitalquote müsste alstria ihr Eigenkapital erhöhen und/oder ihr Immobilien-Portfolio reduzieren.

Der Verlust der Steuerbefreiung könnte verschiedene signifikante steuerliche Nachteile für das Unternehmen bedeuten, insbesondere die folgenden:

- > alstria würde mit ihrem zu versteuernden Gewinn der Körperschaftsteuer und gegebenenfalls auch der Gewerbesteuer unterliegen;
- > alstria hätte frühestens vier Jahre nach dem Verlust der Steuerbefreiung die Möglichkeit, die Steuerbefreiung wieder aufleben zu lassen;
- > alstrias Gewinne, die während der Steuerbefreiung erwirtschaftet, aber nicht ausgeschüttet worden sind, würden im ersten Jahr nach dem Verlust der Steuerbefreiung einer Besteuerung auf Ebene der alstria unterliegen.

Des Weiteren könnte alstria Haftungsansprüchen von Vertragspartnern ausgesetzt sein, die ihre Immobilien an die alstria veräußert haben unter der Voraussetzung der Inanspruchnahme der steuerlichen Begünstigung für Immobilienverkäufe an REIT-AGs (sogenannte Exit Tax).

Eine Unterschreitung der Mindesteigenkapitalquote zum dritten Mal in Folge würde daher einen signifikant negativen Einfluss auf alstrias Vermögen, ihre finanzielle Situation und auf das operative Ergebnis bedeuten.

Rechtliche Risiken Es bestehen derzeit keine wesentlichen Klagen gegen ein Unternehmen der Gruppe aus zivilrechtlichen oder sonstigen Rechtsangelegenheiten außerhalb des Tagesgeschäftes.

Finanzielle Risiken

Als Folge der Finanzkrise ist eine Einschätzung der finanziellen Risiken weiterhin sehr schwierig.

Die von der Gruppe hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinsswaps und -caps. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten der Gruppe ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt die Fremdkapitalquote zirka 64%. Dies ist ein angemessenes Verhältnis im Vergleich zu dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad deutscher Immobilienunternehmen. Das Konsortialdarlehen von alstria erlaubt ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) von 65%. Mittels der Kreditrestrukturierung ist es alstria zum

relevanten Stichtag gelungen, den LTV auf 59,8% zu fixieren. Im Jahr 2009 wurden weitere Maßnahmen eingeführt, die das Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen sofort eindämmen.

Abgesehen davon bestehen für den Konzern keine Kreditrisiken.

Zinsrisiko Zinsrisiken entstehen durch schwankende Marktzinssätze. Diese Schwankungen beeinflussen die Summe der Zinskosten im Geschäftsjahr und den Marktwert der vom Unternehmen eingesetzten derivativen Finanzinstrumente.

Die Absicherungspolitik von alstria verwendet eine aus klassischen Zinsswaps und -caps bestehende Mischung, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zugleich sollen Kosten vermieden werden, die durch eine übermäßig abgesicherte Position entstehen können. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Eine Vielzahl verschiedener derivativer Finanzinstrumente wurde erworben, um die Zinskosten zu kontrollieren. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinsswaps, bei denen das Unternehmen mit Vertragspartnern vereinbart, in bestimmten Intervallen die Differenz zwischen festen und variablen Zinssätzen, die auf einen vereinbarten Nennwert berechnet werden, auszutauschen. Zusätzlich wurden Zinscaps erworben; hierbei wird der Zins bis zu einem bestimmten Höchstbetrag fixiert. Bei Überschreitung der Höchstzinsrate wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins und dem Cap ausbezahlt.

Liquiditätsrisiko Die Disposition der liquiden Mittel ist einer der wesentlichen Prozesse bei alstria. Das Unternehmen steuert seine zukünftige Liquidität und überwacht den Fortgang täglich. Um jeglichen Liquiditätsrisiken vorzubeugen, wird ein Programm für die kurzfristige Finanzdisposition verwendet. Dieses Liquiditätsplanungsprogramm berücksichtigt die erwarteten Cashflows aus den Geschäftsaktivitäten und die Fälligkeit finanzieller Investitionen.

Das Hauptliquiditätsrisiko besteht in der Rückzahlung des Ende November 2011 auslaufenden Konsortialkreditvertrages. Auch wenn dieses Risiko seitens des Unternehmens proaktiv angegangen wurde, könnten weitere Erschütterungen des Finanzmarktes oder weitere Restriktionen bei der Kreditvergabe von Banken zu einem Liquiditätsengpass führen.

Bewertungsrisiken Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch einen unabhängigen Wertgutachter ermittelt wurde – er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die alstria keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, fallende Nachfrage oder steigende Leerstandsdaten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen sich aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und -analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien alstrias mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bestimmt.

Kontrahentenrisiko alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten jährlich, um das Ausfallrisiko zu begrenzen. Die Finanzmarktkrise hat Zweifel an der Zuverlässigkeit der Einschätzung von Ratingagenturen aufkommen lassen. Um diese Bedenken auszuräumen, hat alstria damit begonnen, eine eigene Bewertung der wesentlichen Vertragsparteien vorzunehmen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu festigen.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems alstria hat ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet. Die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen werden durch die Controllingabteilung der Gesellschaft durchgeführt. Alle Posten und wesentlichen Konten der Gewinn- und Verlustrechnungen, der Bilanzen des Konzernabschlusses und der in den Konzernabschluss

einbezogenen Gesellschaften werden in regelmäßigen Abständen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft. In Abhängigkeit davon, wie die rechnungslegungsbezogenen Daten durch das Rechnungswesen erstellt werden, erfolgen die Kontrollen monatlich oder quartalsweise.

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des alstria-Konzerns. Die für die Richtigkeit der rechnungslegungsbezogenen Daten relevanten Risiken werden von dem für den Risikobereich Finanzen zuständigen Risikobeauftragten überwacht und quartalsweise vom Risikomanagementgremium identifiziert, dokumentiert und beurteilt. Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sowie zur Risikooptimierung von rechnungslegungsbezogenen Risiken sind durch das Risikomanagement des alstria-Konzerns eingerichtet.

Allgemeine Einschätzung

Im Vergleich zum Vorjahr blieb die Risikosituation der alstria office REIT-AG im Wesentlichen unverändert. Aufgrund von vergangenen oder erwarteten zukünftigen Ereignissen lassen sich keine Risiken identifizieren, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Jede mögliche negative Auswirkung aus einer ungünstigen Entwicklung der Finanzmärkte wurde gründlich analysiert. Obwohl alstria von der Finanzmarktkrise und ihren Folgewirkungen nicht unberührt bleibt, hat der Konzern alle notwendigen Maßnahmen getroffen, um ungünstige Auswirkungen auf das Geschäft von alstria zu vermeiden. Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Chancen

Als Ergebnis der Refinanzierungsaktivitäten konnte alstria ihre mittelfristige Finanzierungsposition zu attraktiven Zinssätzen sicherstellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von langfristigen Mietverträgen von zirka 9,6 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg aufgrund der Verbraucherpreisindexanpassung. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über eine Vielzahl von qualitativ hochwertigen und herausragenden Immobilien mit erstklassigen Mietern.

Daher ist alstria mit Blick auf das zukünftige wettbewerbsintensive Marktumfeld und für die nächste Wachstumsphase sehr gut aufgestellt.

alstrias Kernkompetenz ist das Asset-Management. Als starke Basis für weitere Wertsteigerungen innerhalb des Portfolios stehen die Repositionierungs- und die Sanierungsprojekte, die alstria über Joint-Venture-Projekte und in Eigenregie im Jahre 2009 verstärkt eingeleitet hat.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

alstria verwaltet ein Immobilienportfolio mit einer Gesamtfläche von rund 867.400 m² in ganz Deutschland. Tag für Tag halten sich in den Objekten der alstria office REIT-AG mehrere tausend Beschäftigte auf. Tag für Tag verbrauchen sowohl die Mieter als auch alstria-Mitarbeiter selbst Strom und Wasser und produzieren Abfall. Zudem emittieren alle Immobilien während des laufenden Betriebs Kohlenstoffdioxid.

Da alstrias Gebäude einen wesentlichen Teil ihrer lokalen Umgebung bilden, wirken sich Entscheidungen und Investitionen von alstria als Vermieter auf das tägliche Leben von Aktionären, Mietern, benachbarten Einwohnern oder der Öffentlichkeit im Allgemeinen aus.

In der Folge trägt alstria die Verantwortung für diese Menschen und für die Städte, in denen sie leben, weil Immobilien den städtischen Lebensraum erheblich mitprägen. Als Immobilienunternehmen mit einem langfristigen und auf nachhaltiges Wirtschaften ausgerichteten Fokus hat alstria deswegen ein originäres Interesse an einer nachhaltigen und perspektivisch sinnvollen Entwicklung dieser Städte.

alstria ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit in der Kombination aus wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Faktoren zu finden ist. Deswegen hat die Entwicklung von Nachhaltigkeit Einfluss auf alle Bereiche des Unternehmens sowie all dessen Beziehungen.

Nachhaltige Partnerschaften zwischen Mietern und Vermieter einzugehen ist ein Kernelement von alstrias Geschäftsmodell. Es basiert auf der Überzeugung, dass es kein Widerspruch ist, Vorteile für Mieter zu identifizieren und zu realisieren und zugleich die langfristigen Einnahmen aus der Vermietung von Gebäuden zu steigern.

Die alstria office REIT-AG realisiert eine Vielzahl von Projekten, bei deren Umsetzung der Nachhaltigkeitsgedanke im Vordergrund steht. Einige Beispiele:

1. **Energieeffizienz und Verbesserung der Sicherheit:** Im Rahmen ihrer üblichen Wartungs- und Reparaturarbeiten legt alstria großen Wert auf Arbeiten, die die Energieeffizienz oder die allgemeine Sicherheit von Gebäuden verbessern. Darüber hinaus ließ alstria im Jahr 2009 für über die Hälfte ihrer Gebäude Energiepässe ausstellen, um den Energieverbrauch der Gebäude überwachen zu können. Im Ergebnis lag die Energieeffizienz bei allen untersuchten Gebäuden im grünen Bereich, in dem die energieeffizientesten Gebäude auf der Skala eingeordnet werden. Das Investitionsvolumen für derartige Tätigkeiten lag im Jahr 2009 bei rund TEUR 3.600.
2. **Forschung und Entwicklung:** In Zusammenarbeit mit dem Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitut hat alstria eine Studie in Auftrag gegeben, die sich mit den Auswirkungen steigender Energie- und Transportkosten auf die künftige Stadtentwicklung auseinandersetzt.
3. **Verbesserung der Markttransparenz:** 2009 veröffentlichte alstria in Zusammenarbeit mit der Investment Property Datenbank GmbH (IPD) zum zweiten Mal den Mietpotenzialindex, für dessen Ermittlung das Mietpotenzial in verschiedenen deutschen Marktsegmenten analysiert wird. Wichtiges Ziel ist es, die Markttransparenz zu erhöhen und mehr über diesen sehr sensiblen Bereich des deutschen Immobilienmarktes in Erfahrung zu bringen.
4. **Sponsoring:** alstria fördert diverse Ausstellungen des Genres „Moderne Kunst“ in Hamburg – beispielsweise indem das Unternehmen den Organisatoren kostenlos leerstehende Flächen aus seinem Portfolio zur Verfügung stellt.

Die alstria office REIT-AG ist davon überzeugt, dass nachhaltige Entwicklung eher dadurch erreicht wird, dass man ein starkes unternehmerisches Verantwortungsbewusstsein schafft, welches tagtäglich von den Mitarbeitern, Mietern und Vertragspartnern gelebt wird, als dass man sich auf einzelne, für die Öffentlichkeit sichtbare Projekte beschränkt.

alstria ist aktives Mitglied der Arbeitsgruppe Global Reporting Initiative (GRI) Construction and Real Estate (CRE), die eine Definition für ein Nachhaltigkeitsberichtsformat für Immobilienunternehmen entwickelt (www.globalreporting.org). Der Vorstand von alstria hat sich verpflichtet, mittelfristig einen GRI-konformen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen.

PFLICHTANGABE

Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2009 und erläuternder Bericht des Vorstands

Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 beläuft sich das Grundkapital der alstria office REIT-AG auf EUR 56 Mio., eingeteilt in 56 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung.

Beschränkung der Übertragung von Aktien oder Stimmrechten

Beschränkungen bezüglich der Übertragung von Aktien oder Stimmrechten liegen nicht vor oder sind, soweit sie sich aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben könnten, dem Vorstand nicht bekannt. Die Ausübung der Stimmrechte und die Übertragung der Aktien richten sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung der alstria, die beides nicht beschränkt.

Aktionäre mit einem Anteilsbesitz von mehr als 10 %

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hat. Captiva 2 Alstria Holding S.à r.l. ist indirekt durch hundertprozentige Tochtergesellschaften mit mehr als 50% an alstria beteiligt. Keine dieser Gesellschaften hält direkt mehr als 10% des Grundkapitals an alstria.

Aktionäre mit Sonderrechten

alstria hat keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollrechte verleihen.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Diese Konstellation ist bei alstria nicht vorhanden.

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

Der Vorstand der alstria besteht aus einer oder mehreren Personen, die gemäß §§ 84, 85 AktG durch den Aufsichtsrat bestellt und abberufen werden. Die Satzung enthält hierzu keine Sonderregelungen. Gemäß § 84 AktG werden Vorstandsmitglieder auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Satzungsänderungen werden gemäß §§ 179, 133 AktG vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat zudem die Befugnis, nur die Fassung betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen. Gemäß § 15 Abs. 5 der Satzung in Verbindung mit §§ 179 Abs. 2, 133 AktG beschließt die Hauptversammlung über Satzungsänderungen grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und der einfachen Mehrheit des vertretenen Grundkapitals. Soweit das Gesetz für Satzungsänderungen zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt, ist diese Mehrheit entscheidend. Änderungen der Satzung wurden zuletzt in der Hauptversammlung am 10. Juni 2009 beschlossen: Die Regelungen zur Einberufung und Teilnahme an der Hauptversammlung wurden im Hinblick auf das Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie angepasst. Zudem wurde die Regelung zum Bedingten Kapital I ersetzt durch Regelungen zu neuen bedingten Kapitalia (Bedingtes Kapital 2009/A und Bedingtes Kapital 2009/B).

Befugnisse des Vorstands hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrfach bis zum 14. März 2012 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt EUR 27,5 Mio. zu erhöhen.

2. Bedingtes Kapital

alstria verfügt über verschiedene bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in der Satzung der alstria, § 5 Abs. 5–8, geregelt sind.

a) Bedingtes Kapital 2009/A

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 12,75 Mio. bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 12,75 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Entstehung. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Juni 2009 begebenen Teilschuldverschreibungen mit Wandlungsrechten bzw. -pflichten oder Optionsrechten, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen oder einer Kombination dieser Instrumente von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen bzw. ihren Wandlungspflichten nachkommen und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

b) Bedingtes Kapital 2009/B

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 12,75 Mio. bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 12,75 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Entstehung. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 10. Juni 2009 begebenen Teilschuldverschreibungen mit Wandlungsrechten bzw. -pflichten oder Optionsrechten, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen oder einer Kombination dieser Instrumente von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen bzw. ihren Wandlungspflichten nachkommen und soweit nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

c) Bedingtes Kapital II

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 2 Mio. auf den Inhaber lautende Stückaktien um bis zu EUR 2 Mio. bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Bezugsrechten (Optionen), die aufgrund der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. März 2007 von der alstria gewährt werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Optionen diese ausüben und zur Bedienung der Optionen keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung der Optionen entstehen, am Gewinn teil.

d) Bedingtes Kapital III

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien um bis zu TEUR 500 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. März 2007 von der Gesellschaft ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 10. Juni 2009 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 9. Dezember 2010 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die erworbenen Aktien und andere eigene Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, dürfen zu keiner Zeit mehr als insgesamt 10% des Grundkapitals ausmachen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beidem) erfolgen.

Change-of-Control-Klauseln in wesentlichen Vereinbarungen der Gesellschaft

Ein wesentlicher Konsortialkreditvertrag der alstria enthält die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen im Falle eines Kontrollwechsels fällig zu stellen. Ein Kontrollwechsel ist in dieser Vereinbarung definiert als ein Erwerb von mehr als 50% der Stimmrechte an der Gesellschaft.

Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots

Es gibt keine Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind.

Die dargestellten Regelungen entsprechen der Gesetzeslage oder sind bei vergleichbaren börsennotierten Unternehmen üblich und angemessen. Sie dienen nicht dem Zweck der Erschwerung etwaiger Übernahmeversuche.

SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2009 beschäftigte alstria 32 Mitarbeiter (31. Dezember 2008: 29 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 31 (Vorjahr: 28). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

Vergütungsbericht

Das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder umfasst sowohl feste Gehaltsbestandteile als auch variable Anteile, die sich an der operativen Entwicklung des Unternehmens orientieren. Neben diesem Bonussystem erhalten die Vorstandsmitglieder Aktienoptionen als langfristig ausgestalteten Anreizbestandteil der Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht (vgl. Seite 90 bis 91), der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts.

Konzern- und Abhängigkeitsbericht

Captiva Capital II S.à r.l., Luxemburg, hält eine Mehrheitsbeteiligung an alstria. Gemäß § 290 HGB ist alstria verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht zu erstellen, der alle von uns kontrollierten Unternehmen umfasst. Daher sind die alstria office REIT-AG und alle Tochterunternehmen, wie im Anhang aufgeführt, im alstria-Konzern zusammengefasst.

Aufgrund der Mehrheitsbeteiligung von Captiva Capital II S.à r.l., Luxemburg, an alstria hat das Unternehmen gemäß § 312 AktG einen separaten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Dieser Bericht beinhaltet die folgende Erklärung:

„Hiermit erklären wir, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt wurde.“

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND AUSBLICK

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2010 hat alstria ein weiteres Joint Venture mit dem in Hamburg ansässigen Bauunternehmen und Vermögensverwalter Quantum Immobilien AG über die Wiederherstellung der Kaisergalerie in dem Objekt Große Bleichen 23–27 in Hamburg vereinbart. Dies ist das zweite Joint Venture zwischen Quantum und alstria als Teil der Gesamtstrategie zur Schaffung von Eigenkapital durch derartige Kooperationen. Aufgrund der Joint-Venture-Bewertung des Gebäudes, welche dem aktuellen Immobilienwert entspricht (Marktwert EUR 60 Mio., Jahresmiete EUR 2,8 Mio.), konnte alstria zusätzliche Liquidität i. H. v. EUR 14,3 Mio. freisetzen.

DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN NACH TRANSAKTIONEN

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	74
Anzahl Joint Ventures	2
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.)	1,4
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	90,8
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,4%
Vermietbare Fläche (in tausend m ²)	821
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	6,0%
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	9,4
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	9,81

alstria hat im Januar 2010 eine zusätzliche Refinanzierung ohne Rückhaftung auf die alstria office REIT-AG als weiteren Schritt zur Reduzierung des Ende 2011 auslaufenden Konsortialkredits abgeschlossen. Die Kreditvereinbarung beläuft sich auf EUR 76 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und hat einen Festzinssatz von 4,62%. Die

refinanzierten Objekte befinden sich in Hamburg, Essen und Leipzig. Unter Berücksichtigung dieser Refinanzierung verbleibt für den Konsortialkredit ein Darlehensbetrag von EUR 660 Mio., was dem Ziel von alstria entspricht.

alstria hat im Januar 2010 eine Sondertilgung des Konsortialdarlehens i. H. v. EUR 20 Mio. geleistet. Dadurch wird zum relevanten Stichtag die LTV-Vereinbarung von unter 60% eingehalten und die Marge von 85 Basispunkten für die nächsten beiden Zinsperioden gesichert.

Unter Berücksichtigung des Abschlusses aller bereits veröffentlichten Transaktionen im ersten Quartal 2010 wird sich die REIT-Eigenkapitalquote von 40,3% zum Stichtag auf 43,6% verbessern.

Ausblick

Basierend auf den letzten Transaktionen sowie auf der bereits vertraglich vereinbarten Miete erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2010 Umsätze i. H. v. EUR 89 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 27 Mio. Diese Prognose könnte durch weitere Finanzierungen, Verkäufe oder Akquisitionen in 2010 beeinflusst werden. alstria erwartet, dass ihre Umsätze und Ergebnisse in 2011 durch die Refinanzierung des in November 2011 auslaufenden Konsortialkredits sowie durch die Veränderung der Immobilienmärkte positiv oder negativ beeinflusst werden.

Der Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

Hamburg, 12. Februar 2010

ÜBERSICHT ÜBER DIE ZUM 20. JANUAR 2010 IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Loan-to-Value-Vereinbarung (in %)	LTV (in %)	Datum der nächsten Überprüfung
Konsortialdarlehen	29.11.2011	660.410	65,0	59,8 ¹	30.06.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #1	19.10.2015	95.000	80,0	76,1	30.09.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	37.283	80,0	64,3	31.12.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	32.479	65,0	62,9	31.12.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	33.534	61,0	60,8	31.12.2010
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	75.794	75,0	62,1	31.12.2010
Gesamt per 20.01.2010		934.500			

¹ LTV zum relevanten Stichtag.

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	38	11 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva	63
Konzerngesamtergebnisrechnung	39	11.1 Eigenkapital	63
Konzernbilanz	40	11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten	64
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	42	11.3 Sonstige Rückstellungen	65
Konzernkapitalflussrechnung	43	11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	65
Konzernanhang	44	11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten	65
1 Informationen zum Unternehmen	44	11.6 Latente Steuern	66
2 Grundlagen der Erstellung	44	11.7 Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	66
3 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten	44	12 Sonstige Anhangangaben	66
4 Konsolidierungsgrundsätze	47	12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats	66
5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	48	12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen	66
6 Saisonale oder wirtschaftliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit	49	12.3 Konzernkapitalflussrechnung	66
7 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	49	13 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	67
8 Segmentberichterstattung	55	13.1 Vorbemerkungen	67
9 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	56	13.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen	67
9.1 Umsatzerlöse	56	13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	67
9.2 Erträge und Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	56	14 Ergebnis je Aktie	67
9.3 Grundstücksbetriebskosten	56	15 Dividendenzahlung	68
9.4 Verwaltungskosten	56	16 Mitarbeiter	68
9.5 Personalaufwendungen	56	17 Aktienoptionsprogramm	68
9.6 Sonstige betriebliche Erträge	57	18 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	69
9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	57	19 Management von Finanzrisiken	69
9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis	57	20 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	75
9.9 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	58	21 Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten	75
9.10 Ertragsteuern	58	22 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)	75
10 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva	58	23 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)	79
10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	58	24 Prüfungshonorar	79
10.2 At equity bilanzierte Beteiligung	59	25 Vorstand	79
10.3 Sachanlagen	59	26 Aufsichtsrat	79
10.4 Immaterielle Vermögenswerte	60		
10.5 Finanzanlagen	60		
10.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	60		
10.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	60		
10.8 Derivative Finanzinstrumente	61		
10.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	63		

KONZERNABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in TEUR	Anhang	2009	2008
Umsatzerlöse	9.1	102.510	102.055
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-358	0
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-10.189	-8.833
Nettomieteinnahmen		91.964	93.222
Verwaltungsaufwand	9.4	-6.187	-6.878
Personalaufwand	9.5	-4.990	-4.675
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	3.124	2.774
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-1.866	-516
Nettoverlust aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	-85.887	-88.116
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.9	-25	1.450
Nettobetriebsergebnis		-3.867	-2.738
Nettofinanzergebnis ¹	9.8	-52.117	-48.112
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	4	-264	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	-23.294	-5.075
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-79.541	-55.925
Ertragsteuern	9.10	-110	-75
Konzernjahresfehlbetrag		-79.651	-56.000
Zuordnung:			
Aktionäre		-79.651	-56.000
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	-1,44	-1,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	-1,44	-1,02

¹ In der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzernabschlusses 2008 wurde das Nettofinanzergebnis mit seinen Bestandteilen brutto gezeigt. Aus Gründen der Klarheit und Vergleichbarkeit wurde diese Darstellung geändert und als Nettofinanzergebnis gezeigt. Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Abschnitt 9.8 dieses Anhangs.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in TEUR	Anhang	2009	2008
Konzernjahresfehlbetrag		-79.651	-56.000
Marktbewertung finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar		123	-123
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.8	6.379	-49.579
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		6.502	-49.702
Gesamtergebnis der Periode		-73.149	-105.702
Zuordnung Gesamtergebnis:			
Aktionäre		-73.149	-105.702

KONZERNBILANZ zum 31. Dezember 2009

in TEUR	Anhang	2009	2008
AKTIVA			
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.425.440	1.805.265
At equity bilanzierte Beteiligung	10.2	9.046	0
Sachanlagen	10.3	5.897	3.923
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	311	336
Finanzanlagen	10.5	351	0
Gesamtes langfristiges Vermögen		1.441.045	1.809.524
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.6	136.621	0
<i>davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		<i>135.825</i>	<i>0</i>
<i>davon übrige Vermögenswerte</i>		<i>796</i>	<i>0</i>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.7	5.694	4.099
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.7	1.855	0
Derivative Finanzinstrumente	10.8	615	176
Forderungen aus Steuern	10.7	3	1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.7	33.483	28.266
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.9	146.818	31.426
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		<i>61.848</i>	<i>0</i>
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		325.089	63.969
Gesamte Aktiva		1.766.134	1.873.493

PASSIVA			
in TEUR	Anhang	2009	2008
Eigenkapital	11.1		
Grundkapital		56.000	56.000
Kapitalrücklage		685.897	726.885
Rücklage für Cashflow-Hedging		-43.200	-49.579
Eigene Anteile		-26	-14.983
Gewinnrücklagen		-64.486	11.334
Gesamtes Eigenkapital		634.185	729.667
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	947.257	1.086.801
Derivative Finanzinstrumente	10.8	48.859	28.626
Sonstige Rückstellungen	11.3	1.550	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	344	70
Gesamte langfristige Verpflichtungen		998.010	1.115.497
Kurzfristige Verpflichtungen			
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	10.6	28.176	0
Kurzfristige Darlehen	11.2	91.941	12.609
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	3.692	4.561
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm		231	53
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	11.7	0	21
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	9.899	11.085
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		133.939	28.329
Gesamte Verpflichtungen		1.131.949	1.143.826
Gesamte Passiva		1.766.134	1.873.493

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Eigene Aktien	Gewinn- rücklagen	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 01.01.2009		56.000	726.885	-49.579	-14.983	11.344	729.667
Veränderungen im Geschäftsjahr 2009							
Gesamtergebnis		0	123	6.379	0	-79.651	-73.149
Dividendenausschüttung	15	0	0	0	0	-28.423	-28.423
Umgliederung aus der Gewinnrücklage	11.1	0	-28.423	0	0	28.423	0
Ergebnis aus der Veräußerung eigener Anteile		0	-13.076	0	14.957	3.821	5.702
<i>Innerer Wert der Tauschoption auf eigene Anteile</i>		0	1.744	0	0	-1.744	0
<i>Tausch der Bardividendenansprüche gegen Aktien der Gesellschaft</i>	15	0	0	0	0	5.565	5.565
<i>Erwerb/Veräußerung eigene Anteile</i>		0	-14.820	0	14.957	0	137
Aktienbasierte Vergütung		0	388	0	0	0	388
Stand zum 31.12.2009	11.1	56.000	685.897	-43.200	-26	-64.486	634.185

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Eigene Aktien	Gewinn- rücklagen	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 01.01.2008		56.000	754.647	0	-7.115	67.344	870.876
Veränderungen im Geschäftsjahr 2008							
Gesamtergebnis		0	-123	-49.579	0	-56.000	-105.702
Dividendenausschüttung	15	0	0	0	0	-28.400	-28.400
Umgliederung aus der Gewinnrücklage		0	-28.400	0	0	28.400	0
Aktienbasierte Vergütung		0	768	0	0	0	768
Erwerb eigene Anteile		0	0	0	-7.868	0	-7.868
Sonstige Einzahlungen in die Kapitalrücklage		0	-7	0	0	0	-7
Stand zum 31.12.2008	11.1	56.000	726.885	-49.579	-14.983	11.344	729.667

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in TEUR	Anhang	2009	2008
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		-79.651	-56.000
Unrealisiertes Bewertungsergebnis (Immobilien und derivative Finanzinstrumente)	9.8, 10.1	109.180	93.191
Zinserträge	9.8	-593	-12.656
Zinsaufwendungen	9.8	52.710	60.184
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	110	75
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		545	1.271
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.9	25	-1.450
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3, 10.4	473	507
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-4.356	3.912
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		4.202	-1.467
		82.645	87.567
Erhaltene Zinsen		593	11.556
Gezahlte Zinsen		-49.957	-53.112
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-110	-5.065
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		33.171	40.946
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-21.295	-228.036
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		132.565	17.950
Auszahlungen für Investition in Sachanlagen		-2.421	-160
Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Wertpapieren		25.156	0
Erwerb von zur Veräußerung gehaltenen Wertpapieren		0	-25.000
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an Konzerngesellschaften		6.622	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.3	140.627	-235.246
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Auszahlungen (-) für den Rückkauf eigener Anteile		0	-7.972
Einzahlungen für die Veräußerung von eigenen Anteilen		137	104
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		128.821	266.453
Auszahlung der Dividende	15	-22.858	-28.400
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-6.218	0
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-153.058	-107.495
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-4.357	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.3	-57.533	122.690
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		116.264	-71.610
Effekt von Veränderungen des Konsolidierungskreises auf den Finanzmittelfonds		-538	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		31.426	103.036
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		147.152	31.426
davon verfügungsbeschränkt: TEUR 61.848; Vj.: TEUR 0			
davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe		334	0
Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.9	146.818	31.426

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1 Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2009 wurde durch Beschluss des Vorstands am 12. Februar 2009 aufgestellt.

Die alstria office REIT-AG wurde im Geschäftsjahr 2007 in einen deutschen Real Estate Investment Trust (Deutscher REIT oder REIT) umgewandelt. Die Gesellschaft wurde am 11. Oktober 2007 als REIT-Aktiengesellschaft (nachstehend bezeichnet als „REIT-AG“) in das Handelsregister eingetragen und trägt nunmehr den Namen alstria office REIT-AG.

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen befreit.

Die alstria office REIT-AG ist eine Immobiliengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Gemäß § 2 ihrer Satzung ist der Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Veräußerung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen, die eigenen Grundbesitz erwerben, verwalten, nutzen oder veräußern. Alle oben genannten Ziele unterliegen den Bedingungen und Vorschriften des deutschen REIT-Gesetzes.

Die Gesellschaft ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg eingetragen (HRB 99204). Gesellschaftssitz ist Bäckerbreitengang 75, 20355 Hamburg, Deutschland.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

2 Grundlagen der Erstellung

Der Konzernabschluss für die alstria office REIT-AG und ihre Tochtergesellschaften (der „Konzern“) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Boards (IASB) inkl. der Interpretationen der Standards (IFRIC) aufgestellt. Alle IFRS werden beachtet und angewandt, wie von der Europäischen Union vorgeschrieben.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Grund und Boden sowie Gebäude) sowie Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS sind bestimmte Annahmen zu treffen, die Auswirkungen auf die Rechnungslegung haben. Weiterhin übt der Vorstand seinen Beurteilungsrahmen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte, die Einfluss auf die Rechnungslegung der Gruppe haben, aus. Die Bereiche der Rechnungslegung, die einen höheren Komplexitätsgrad aufweisen oder bei denen Annahmen und Schätzungen eine signifikante Auswirkung auf den Konzernabschluss haben, werden in Abschnitt 5 erläutert.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet.

Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009.

Um die Übersicht zu erleichtern, wurden Posten in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und werden im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden als langfristig (für Posten, die in mehr als einem Jahr fällig werden) oder kurzfristig klassifiziert.

3 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Der Konzern hat die folgenden neuen und geänderten IFRS zum 1. Januar 2009 erstmals angewendet.

- > Änderungen des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- > Änderungen des IAS 23: „Fremdkapitalkosten“ bezüglich der Aufhebung des Wahlrechts zur Aktivierung von Fremdkapitalkosten
- > Änderungen des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung“ und Folgeänderung des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“ bezüglich kündbarer Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehender Verpflichtungen
- > Änderungen des IAS 39 und IFRS 7: „Umgliederung finanzieller Vermögenswerte: Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsvorschriften“
- > Jährliches Verbesserungsprojekt „Improvements to IFRS“
- > Änderungen des IFRS 1: „Erstmalige Anwendung der IFRS“ und des IAS 27: „Konzern- und Einzelabschlüsse“ hinsichtlich der Bestimmung von Anschaffungskosten einer Beteiligung, eines Gemeinschaftsunternehmens oder eines assoziierten Unternehmens
- > Änderungen des IFRS 2: „Aktienbasierte Vergütungen“ bezüglich der Definition von Ausübungsbedingungen und Behandlung von Annullierungen
- > Änderungen des IFRS 7: „Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten“
- > IFRS 8: „Geschäftssegmente“

- > Änderungen des IFRIC 9 und IAS 39: „Eingebettete Derivate“
- > IFRIC 11 – IFRS 2: „Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen“
- > IFRIC 13: „Kundenbindungsprogramme“
- > IFRIC 14: „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung“

Das IASB hat im Rahmen des jährlich veröffentlichten Improvement Projects „Improvements to IFRS“ im Mai 2008 Änderungen von IFRS veröffentlicht, die überblicksartig in der folgenden Tabelle aufgelistet sind:

Änderung des IFRS 7	Darstellung des Finanzergebnisses
Änderung des IAS 1	Ausweis von Derivaten als kurz- oder langfristig
Änderung des IAS 8	Verbindlichkeit von Umsetzungsleitlinien
Änderung des IAS 10	Dividenden, die nach dem Bilanzstichtag beschlossen werden
Änderung des IAS 16 und IAS 7	Verkauf von zu Vermietungszwecken gehaltenen Vermögenswerten
Änderung des IAS 16	Erzielbarer Betrag
Änderung des IAS 18	Kosten der Darlehensbegebung
Änderung des IAS 19	Diverse Änderungen
Änderung des IAS 20	Bilanzierung von unterverzinslichen Darlehen der öffentlichen Hand
Änderung des IAS 23	Bestandteile der Fremdkapitalkosten
Änderung des IAS 27	Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Tochterunternehmen im Einzelabschluss des Mutterunternehmens
Änderung des IAS 28	Wertminderung von Anteilen an assoziierten Unternehmen gemäß IAS 28
Änderung des IAS 28	Erforderliche Anhangangaben für Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, sowie Folgeänderungen an IAS 32 und IFRS 7
Änderung des IAS 29	Beschreibung der Bewertungsbasis in Jahresabschlüssen
Änderung des IAS 34	Angabe des Ergebnisses je Aktie in Zwischenabschlüssen
Änderung des IAS 36	Anhangangaben zur Ermittlung des erzielbaren Betrags
Änderung des IAS 38	Werbung und Verkaufsförderung sowie anzuwendende Abschreibungsmethode
Änderung des IAS 39	Diverse Änderungen
Änderung des IAS 40	Immobilien, die für zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, sowie Unmöglichkeit der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts
Änderung des IAS 41	Verweis auf „zusätzliche biologische Transformation“ sowie Diskontierungssatz für die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts

In Übereinstimmung mit der überarbeiteten Fassung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ hat die alstria office REIT-AG erstmals eine Gesamtergebnisrechnung in einem Konzernjahresabschluss dargestellt sowie die weiteren sich aus der Änderung des Standards ergebenden Auswirkungen auf die Darstellung des Abschlusses umgesetzt.

Die erstmalige Anwendung der übrigen übernommenen IFRS hat keine wesentliche Auswirkung auf die Darstellung des Konzernabschlusses.

Neue und geänderte IFRS, die noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die nicht vorzeitig durch den Konzern angewendet werden

Die alstria office REIT-AG hat in ihrem Konzernabschluss 2009 die nachstehenden Rechnungslegungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

Standard/Interpretation		Veröffentlicht durch das IASB	Anwendungspflicht	Übernahme durch EU	Voraussichtliche Auswirkungen
IFRS 1 (Änderung)	Erstmalige Anwendung der IFRS	27.11.2008	01.01.2010	Ja	Keine
IFRS 1 (Änderung)	Zusätzliche Ausnahmen für Erstanwender	23.07.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IFRS 2 (Änderung)	Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Konzern	18.06.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IFRS 2 (Änderung) ¹	Anwendungsbereich des IFRS 2 und des überarbeiteten IFRS 3	16.04.2009	01.07.2009	Nein	Keine
IFRS 3 (überarbeitet)	Unternehmenszusammenschlüsse	10.01.2008	01.07.2009	Ja	Keine
IFRS 5 (Änderung) ¹	Erforderliche Angaben zu als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (oder Veräußerungsgruppen) und aufgegebenen Geschäftsbereichen	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Anhangangaben
IFRS 8 (Änderung) ¹	Angaben von Informationen zum Segmentvermögen	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IFRS 9 (neuer Standard)	Finanzinstrumente – Klassifizierung und Bewertung	12.11.2009	01.01.2013	Nein	Keine wesentlichen
IAS 1 (Änderung) ¹	Einstufung der Schuldkomponente von Wandelschuldverschreibungen als kurz- oder langfristig	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Keine wesentlichen
IAS 7 (Änderung) ¹	Klassifizierung von Ausgaben für nicht angesetzte Vermögenswerte	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IAS 17 (Änderung) ¹	Klassifizierung von Leasingverhältnissen über Grundstücke und Gebäude	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IAS 18 ¹	Bestimmung, ob ein Unternehmen als Prinzipal oder Agent tätig ist	16.04.2009	N/A (betr. Anh. zum Standard)	Nein	Keine
IAS 24 (überarbeitet)	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen – überarbeitete Definition der nahestehenden Unternehmen und Personen	04.11.2009	01.01.2011	Nein	Anhangangaben
IAS 27 (überarbeitet)	Konzern- und Einzelabschlüsse	10.01.2009	01.07.2009	Ja	Keine
IAS 32 (Änderung)	Klassifizierung von Bezugsrechten	08.10.2009	01.02.2010	Ja	Keine
IAS 36 (Änderung) ¹	Bewertungsobjekt beim Werthaltigkeitstest für den Geschäfts- oder Firmenwert	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IAS 38 (Änderung) ¹	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde	16.04.2009	01.07.2009	Nein	Keine
IAS 38 (Änderung) ¹	Zusätzliche Folgeänderungen aus der geänderten Fassung von IFRS 3	16.04.2009	01.07.2009	Nein	Keine
IAS 39 (Änderung) ¹	Behandlung von Vorfälligkeitsentschädigungen als eng verbundene eingebettete Derivate	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IAS 39 (Änderung) ¹	Cashflow-Hedge-Accounting	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IAS 39 (Änderung) ¹	Ausnahme vom Anwendungsbereich für Verträge über einen Unternehmenszusammenschluss	16.04.2009	01.01.2010	Nein	Keine
IAS 39 (Änderung)	Zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen	31.07.2009	01.07.2009	Ja	Keine
IFRIC 9 (Änderung) ¹	Anwendungsbereich von IFRIC 9 und der geänderten Fassung von IFRS 3	12.03.2009	01.07.2009	Nein	Keine
IFRIC 12	Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen	30.11.2006	01.04.2009	Ja	Keine
IFRIC 14 (Änderung)	IAS 19 – Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung	26.11.2009	01.01.2011	Nein	Keine
IFRIC 15	Verträge über die Errichtung von Immobilien	03.07.2008	01.01.2010	Ja	Keine
IFRIC 16	Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb	03.07.2008	01.07.2009	Ja	Keine
IFRIC 16 (Änderung) ¹	Änderung hinsichtlich der Beschränkung, welches Unternehmen das Sicherungsinstrument halten darf	16.04.2009	01.07.2009	Nein	Keine
IFRIC 17	Unbare Ausschüttungen an Anteilseigner	27.11.2008	01.11.2009	Nein	Keine
IFRIC 18	Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden	29.01.2009	01.11.2009	Nein	Keine
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	26.11.2009	01.07.2009	Nein	Keine

¹ Änderung ist Bestandteil des jährlichen Improvements Project, das im April 2009 veröffentlicht wurde.

4 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2009. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften und der Muttergesellschaft werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungsregeln zum gleichen Bilanzstichtag erstellt.

Tochtergesellschaften sind Gesellschaften, deren Geschäftsaktivitäten durch den Konzern beherrscht werden. Neben anderen Kriterien ist eine Beherrschung durch eine Beteiligung mit mehr als 50 % der Stimmrechte gegeben.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch die Muttergesellschaft nicht mehr besteht.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne aus konzerninternen Transaktionen, die im Buchwert von Vermögenswerten enthalten sind, werden in voller Höhe eliminiert.

Gemäß IFRS 3 werden alle Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode erfasst. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zu 100% ihrer beizulegenden Zeitwerte erfasst, ungeachtet ihrer Anteilsrechte. Diese gelten als die Buchwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung erlangt wird. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird im Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Nach der Neubewertung wird ein verbleibender passiver Unterschiedsbetrag unverzüglich erfolgswirksam erfasst. In der Zeit nach dem Unternehmenszusammenschluss werden die offen gelegten stillen Reserven oder Lasten fortgeführt, abgeschrieben oder aufgelöst, je nach Verwendung der entsprechenden Vermögenswerte.

Die Gesellschaft wendet grundsätzlich IFRS 3 zur Bilanzierung von Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung an. Mögliche passive und aktive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung bei Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung werden jedoch in der Kapitalrücklage erfasst.

Wesentliche Gesellschaften, bei denen die alstria office REIT-AG mittelbar oder unmittelbar die Möglichkeit hat, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen, (assoziierte Unternehmen) oder sich mittelbar oder unmittelbar die Beherrschung teilt (Gemeinschaftsunternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Die Gruppe der konsolidierten Unternehmen umfasst 21 Gesellschaften sowie ein Gemeinschaftsunternehmen, das nach der Equity-Methode einbezogen wird.

Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Folgende Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen:

Konzerngesellschaft	Kapitalanteil (in %)
alstria Bamplerstraße GP GmbH, Hamburg ¹	100
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100
alstria Grundbesitz 2 GP GmbH, Hamburg ¹	100
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg ¹	100
alstria Hamburger Str. 43 GP GmbH, Hamburg ¹	100
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg ¹	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg ¹	100
alstria office Bamplerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100
alstria office Halberstädter Str. GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100
alstria office Hamburger Str. 43 GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100
Alstria Sechste Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	51
alstria solutions GmbH, Hamburg ¹	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg ¹	100
Kaisergalerie General Partner GmbH, Hamburg ¹	100
Verwaltung Alstria Sechste Hamburgische Grundbesitz GmbH, Hamburg	100

¹ Gründung der Gesellschaft erfolgte in der Berichtsperiode.

In der Berichtsperiode wurden vier Gesellschaften entkonsolidiert. Die Auswirkungen dieser Änderungen auf den Konzern zeigt die folgende Tabelle. Der Entkonsolidierungsgewinn belief sich auf TEUR 1.290.

EFFEKTE AUS DER ENTKONSOLIDIERUNG VON KONZERNGESELLSCHAFTEN

in TEUR	2009
Gesamtes erhaltenes Entgelt	15.932
Teil des Entgelts, der aus Zahlungsmitteln bestand	6.622
Betrag der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, über welche die Beherrschung verloren wurde	100
Vermögenswerte außer Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in den Gesellschaften, über welche die Beherrschung verloren wurde	41.544
Verbindlichkeiten in den Gesellschaften, über welche die Beherrschung verloren wurde	26.625

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Aufgrund einer Kapitaleinlage eines Joint-Venture-Partners in die ehemalige Tochtergesellschaft Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG und der vertraglichen Vereinbarung über eine gemeinsame Führung wird diese Gesellschaft zum Bilanzstichtag als Gemeinschaftsunternehmen behandelt. Die alstria office REIT-AG hält einen Anteil von 49% an dem Gemeinschaftsunternehmen. Der Beteiligungsbuchwert des Gemeinschaftsunternehmens beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 9.046.

Die nachfolgend aufgeführten Buchwerte sind dem alstria-Konzern aus dem Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen zuzuordnen:

in TEUR	2009
Langfristiges Vermögen	17.807
Kurzfristiges Vermögen	4.028
Langfristige Verpflichtungen	12.065
Kurzfristige Verpflichtungen	1.103
Periodenergebnis	-264

5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen unter Anwendung der IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den Schätzungen abweichen.

Ermessensentscheidungen

Unter Anwendung der Bilanzierungsregeln des Konzerns hat die Geschäftsleitung die folgende Ermessensentscheidung getroffen, die außer den Entscheidungen, die auf Schätzungen basieren, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber Der Konzern hat für sein Anlageimmobilienportfolio gewerbliche Mietverträge abgeschlossen. Basierend auf einer Auswertung der Bedingungen und Konditionen dieser Vereinbarungen hat der Konzern

festgestellt, dass alle mit dem Eigentum verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilien beim Konzern verbleiben und es sich bei diesen Verträgen somit um Operating Leasing handelt.

Schätzungen und Annahmen

Die wesentlichen zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten werden im Folgenden erläutert. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein wird. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- > der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- > der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente;
- > der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Aktienoptionen, die dem Management gewährt wurden, und
- > der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen.

Insbesondere bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind von der alstria office REIT-AG eine Vielzahl an Schätzungsparametern heranzuziehen und zu berücksichtigen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wurde durch einen unabhängigen Gutachter (Colliers CRE, London) vorgenommen (vgl. Abschnitt 7). Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken.

Der externe Gutachter hat für die von ihm erstellten Verkehrsgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten auf die Verkehrswerte zeigen.

Kapitalisierungsraten	Verkehrswert der Gebäude (in EUR Mio.)
-0,25%	1.676
0,00%	1.601
0,25%	1.533

Immobilien ohne Ertrag wurden in dieser Analyse nicht berücksichtigt.

Für die derivativen Finanzinstrumente wurde von einem unabhängigen Dritten eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt, wobei die von diesem ermittelten Marktdaten in die üblichen Bewertungsmodelle eingingen. Es bestehen somit die gewöhnlichen Schätzungsunsicherheiten bezüglich der möglichen Abweichung von verwendeten Marktdaten. Die verwendeten Modelle halten wir für adäquat, sie unterliegen unserer Auffassung nach keiner Unsicherheit bezüglich ihrer Anwendbarkeit.

- 4 Konsolidierungsgrundsätze
 5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen
 6 Saisonale oder wirtschaftliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit
 7 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der beizulegende Zeitwert von Aktienoptionen, die dem Vorstand gewährt wurden, wurde zum Ausgabedatum bestimmt. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen dieser Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen, die mit Wirkung zum 3. April 2007 bzw. zum 5. September 2007 gewährt wurden, ist aufgrund der Bestimmungen des Aktienoptionsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten zu Zuführungen in die Kapitalrücklage i. H. v. TEUR 91 (31. Dezember 2008: TEUR 654) im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009.

Die beizulegenden Zeitwerte der an Mitarbeiter gewährten Wandelgenussrechte wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von binären Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten.

Die oben genannten, von Schätzungsunsicherheiten besonders betroffenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eigenkapitalinstrumente haben zum Stichtag folgenden Einfluss auf die Konzernbilanz:

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.425.440	1.805.265
Positive Zeitwerte von Derivaten	615	176
Negative Zeitwerte von Derivaten	48.859	28.626
Bewertung der Aktienoptionen und Wandelgenussrechte	466	768

6 Saisonale oder wirtschaftliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Die Aktivitäten der alstria office REIT-AG (hauptsächlich die Erwirtschaftung von Erträgen aus Anlageobjekten) unterliegen im Allgemeinen keinen saisonbedingten Schwankungen. Der Verkauf einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Umsatzerlöse und die betrieblichen Aufwendungen haben.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der Immobilienmarkt Fluktuationen unterliegt, die aufgrund von Veränderungen des Nettoeinkommens der Verbraucher oder des Bruttoinlandsproduktes, des Zinssatzes, des Verbrauchervertrauens oder aufgrund demographischer und anderer Marktfaktoren auftreten. Veränderungen des Zinssatzes könnten möglicherweise zu einer niedrigeren Bewertung der Derivate und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

7 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG sind die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder langfristigen Vermögenszuwächsen gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Sie werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Diese enthalten die aktivierungspflichtigen Transaktionskosten (insbesondere Grunderwerbsteuer). Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

Für Folgebewertungen verwendet die Gesellschaft das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40.33 ff., welches die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Sämtliche Marktwerte wurden zum 31. Dezember 2009 von der Colliers CRE, London, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte sollten, wenn möglich, die Preise für vergleichbare Immobilien innerhalb eines aktiven Marktes (IAS 40.45) herangezogen werden. Eine Auswertung hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl an offiziell vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IAS 40.46 auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt.

Das angewendete Verfahren ist ein „Hardcore and Top Slice“-Verfahren. In diesem Verfahren erfolgt eine horizontale Segmentierung der Mieteinnahmen: Der Hardcore-Anteil repräsentiert dabei die derzeitige Vertragsmiete. Der Top Slice repräsentiert die Differenz zwischen Marktmiete und Vertragsmiete. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen des internationalen Bewertungsstandards „Red Book“ der Royal Institution of Chartered Surveyors. Außerdem ist die durch Colliers angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet für eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standards (IVS, „White Book“).

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

Gruppe 1 für Immobilien, deren Mietverträge eine Restlaufzeit von fünf Jahren oder weniger haben

„Hardcore und Top Slice“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- > Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages
- > eine Leerstandszeit von mindestens 18 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrages
- > notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau
- > Neuvermietung zu Marktmieten
- > Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben
- > nicht-umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 5 % der Mieterlöse p. a.

Gruppe 2 für Objekte mit Ankermietverträgen, die langfristig an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind

„Hardcore und Top Slice“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

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

Gewinne oder Verluste, die aus Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert wurden oder wenn die Immobilien endgültig nicht mehr genutzt werden und von ihrer Veräußerung kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist. Jegliche Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

Leasingverhältnisse

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finanzierungsleasing). Sofern das wirtschaftliche Eigentum dem Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe des beizulegenden Zeitwertes oder zum niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen.

Operating Leasing

Mietverträge, die die alstria office REIT-AG mit gewerblichen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Demnach ist die alstria office REIT-AG Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasing-Verhältnissen unterschiedlichster Ausprägung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 1.561.265 (31. Dezember 2008: TEUR 1.805.265). Hieraus werden die wesentlichen Anteile der Einnahmen und Erträge der alstria office REIT-AG erzielt.

Wertminderungen von Vermögenswerten

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden stattdessen jährlich auf Wertminderungen überprüft.

Vermögenswerte, die hingegen planmäßig abgeschrieben werden, werden immer dann auf Wertminderungen überprüft, wenn auslösende Ereignisse oder Veränderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Ein Wertverlust wird mit dem Überschuss des Buchwertes gegenüber dem erzielbaren Wert abgeschrieben. Bei Fortfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechende Zuschreibungen bis auf maximal den Wert vorgenommen, der sich bei Vornahme der planmäßigen Abschreibungen ergeben hätte.

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils der Sachanlage zum Zeitpunkt der Entstehung der Kosten, sofern dies den Erfassungskriterien entspricht. Kosten für Generalüberholungen werden ebenfalls im Buchwert der betreffenden Sachanlage als Ersatzanlagevermögen berücksichtigt, sofern dies den Erfassungskriterien entspricht. Alle anderen Reparatur- und Wartungskosten werden erfolgswirksam entsprechend ihrem Entstehungszeitpunkt erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 15 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 50 Jahre. Das Gebäude wird planmäßig über diese Nutzungsdauer abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Ein Gegenstand des Sachanlagevermögens wird ausgebucht, wenn er veräußert wird oder wenn erwartet wird, dass künftig kein wirtschaftlicher Nutzen aus seiner Nutzung oder Veräußerung zu erwarten ist. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung des Vermögenswertes (ermittelt als Differenz aus Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restbuchwerte, Nutzungsdauern und Bewertungsmethoden hinsichtlich der Vermögenswerte werden zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Sachanlagen zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und sämtlicher kumulierten Wertminderungen. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden, abgesehen von aktivierten Entwicklungskosten, nicht aktiviert, und Aufwendungen werden im Jahr der Aufwendung erfolgswirksam erfasst.

Für die immateriellen Vermögenswerte wird festgestellt, ob sie eine bestimmte oder unbestimmte Nutzungsdauer haben.

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden planmäßig über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf Wertminderungen überprüft, sofern Indikatoren für eine Wertminderung des immateriellen Vermögenswertes vorliegen. Die Abschreibungsperiode und -methode für immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird mindestens einmal pro Jahr zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft.

Veränderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder der erwarteten Verbrauchsstruktur hinsichtlich des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes werden durch die Änderung der Abschreibungsperiode oder -methode angemessen Rechnung getragen und sie werden als Veränderungen in den Bilanzschätzungen erfasst. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit bestimmten Nutzungsdauern werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes entspricht, erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Lizenzen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (drei bis acht Jahre).

Zur Zeit verfügt die Gesellschaft über keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung von immateriellen Vermögenswerten (ermittelt als Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Steuern

Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten für die laufenden und vergangenen Perioden werden mit dem Betrag angesetzt, der entweder vom Finanzamt erstattet wird oder an das Finanzamt zu zahlen ist. Zur Ermittlung des Betrages werden Steuersatz und Steuergesetze herangezogen, die zum Berichtsdatum in Kraft bzw. im Wesentlichen in Kraft sind.

Latente Steuern werden nicht gebildet, da die gesamte Gruppe aufgrund des REIT-Status von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit ist.

Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist nach IAS 39 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt. Finanzielle Vermögenswerte umfassen insbesondere Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige ausgereichte Ausleihungen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und zu Handelszwecken gehaltene originäre und derivative finanzielle Vermögenswerte. Finanzielle Verbindlichkeiten begründen regelmäßig einen Rückgabeanpruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen.

Finanzielle Vermögenswerte

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- > gehalten bis Endfälligkeit,
- > erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet,
- > zur Veräußerung verfügbar oder
- > Ausleihungen und Forderungen

sind finanzielle Vermögenswerte dabei entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte von börsennotierten Anleihen werden zum aktuellen Marktpreis bewertet. Für den Fall, dass der Markt für finanzielle Vermögenswerte nicht liquide ist (oder für nicht gelistete Anleihen), ermittelt die Gruppe die beizulegenden Zeitwerte auf Basis von Bewertungsverfahren. Diese berücksichtigen aktuelle „at arm's length“-Transaktionen, im Wesentlichen identische Referenzanlagen, Discounted-Cashflow-Analysen sowie Optionspreismodelle, die den größtmöglichen Gebrauch von marktbasierenden Kenngrößen machen und so wenig wie möglich auf gesellschaftsspezifischen Angaben beruhen.

Bei dem erstmaligen Ansatz von finanziellen Vermögenswerten werden diese zu ihrem beizulegenden Zeitwert zzgl. Transaktionskosten bewertet. Dies gilt für alle finanziellen Vermögenswerte, deren beizulegender Zeitwert nicht erfolgswirksam angepasst wird. Die Unternehmensleitung entscheidet über die Klassifizierung des erstmaligen Ansatzes finanzieller Vermögenswerte zum jeweiligen Bilanzstichtag. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn das Unternehmen die Verfügungsmacht über die vertraglichen Rechte verliert, aus denen der finanzielle Vermögenswert besteht.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten ist zum Handelstag anzusetzen. Dies ist das Datum, an dem die Gesellschaft sich verpflichtet, den Vermögenswert zu erwerben. Unter einem marktüblichen Kauf oder Verkauf versteht man einen Kauf oder Verkauf eines finanziellen Vermögenswertes im Rahmen eines Vertrags, dessen Bedingungen die Lieferung des Vermögenswertes innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der üblicherweise durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam erfasst wird, sind solche, die zu Handelszwecken gehalten werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird in diese Kategorie eingeteilt, wenn er in erster Linie mit der Absicht erworben wurde, kurzfristig wieder veräußert werden zu können. Derivative Finanzinstrumente werden als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert, soweit sie nicht in einer Hedging-Beziehung designiert sind.

Nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebundene derivative Finanzinstrumente sind zwingend als „zu Handelszwecken gehalten“ einzustufen und damit erfolgswirksam mit den beizulegenden Zeitwerten zu bilanzieren. Sind diese negativ, führt dies zum Ansatz unter den finanziellen Verbindlichkeiten.

Zu Veräußerungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind finanzielle Vermögenswerte, die keine Derivate sind und die entweder in diese Kategorie eingeordnet wurden oder die keiner anderen Kategorie zuzuordnen sind. Sie werden im Anlagevermögen ausge-

wiesen, solange die Unternehmensleitung eine Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten ab Bilanzstichtag nicht beabsichtigt oder die Restlaufzeit zum Bilanzstichtag nicht weniger als zwölf Monate beträgt. Die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und im Folgenden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten werden im Eigenkapital berücksichtigt; im Falle ihrer Veräußerung oder Ausbuchung werden die kumulierten Änderungen ihrer beizulegenden Zeitwerte in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Die Gruppe hält keine finanziellen Vermögenswerte, die gemäß der in IAS 39 vorgesehenen Klassifikation als „held to maturity“ oder „measured at fair value through profit or loss“ einzuordnen sind.

Sämtliche finanziellen Vermögenswerte wurden als „nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ eingeordnet.

Forderungen

Forderungen werden als Ausleihungen und Forderungen nach der Definition in IAS 39 klassifiziert. Der erstmalige Ansatz von Forderungen erfolgt zu ihrem beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten, ggf. nach Abzug angemessener Wertberichtigungen. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Minderung errechnet. Die Kalkulation berücksichtigt alle Zuschläge und Abzüge auf den Akquisitionspreis und umfasst ferner die Transaktionskosten und Gebühren als integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes.

Im Rahmen der Bewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Bonitätsüberprüfung der Mieter vorgenommen (Risiko in Verbindung mit der Rechtsgültigkeit von Forderungen), die mit hinreichender Sicherheit zeigt, dass keinerlei Gründe für eine Wertminderung der zu erwartenden Mieten gegeben sind (Delkrederisiko). Diese Überprüfung wird auf Basis der individuellen Immobilien bzw. Portfolios vorgenommen.

Unverzinsliche Forderungen, die in mehr als einem Jahr fällig sind, werden abgezinst.

Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung oder Wertminderung der Forderungen sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Liegen objektive Hinweise darauf vor, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz.

satz des finanziellen Vermögenswertes (d. h. mit dem beim erstmaligen Ansatz ermittelten Zinssatz). Der Buchwert des Vermögenswertes wird direkt reduziert. Der Verlustbetrag wird erfolgswirksam erfasst.

Sofern sich der Wertminderungsverlust in einer Folgeperiode objektivierbar verringert und auf ein Ereignis nach Vornahme der Wertminderung zurückzuführen ist, ist der ursprüngliche Wertminderungsbetrag entsprechend rückgängig zu machen, jedoch höchstens so weit, dass der Buchwert, der dem in seinem Wert geminderten Vermögenswert zum Zeitpunkt der Wertaufholung zuzumessen ist, nicht überschritten wird. Jede darüber hinaus vorzunehmende Wertänderung ist erfolgswirksam zu erfassen.

Abwertungen sind zu berücksichtigen, sobald sich klare Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Konzern die ursprünglich vertraglich vereinbarten Rechnungsbeträge nicht vereinnahmen kann (wie z. B. wahrscheinliche Insolvenz oder ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten des Schuldners). Der Buchwert der Forderung ist unmittelbar zu verringern. In ihrem Wert geminderte Vermögenswerte sind auszubuchen, sobald mit einer Realisierung nicht mehr zu rechnen ist.

Derivative Finanzinstrumente und Hedging

Der Konzern bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps und Zinscaps, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2009 von einem unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete Cashflows über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden.

Der Konzern beurteilt zum Zeitpunkt, zu dem er erstmals Partei des Vertrages wird, ob eingebettete Derivate von ihren Basisverträgen zu trennen sind. Eine Neubewertung kann nur stattfinden, wenn eine Änderung der Vertragsbedingungen die andernfalls erforderlichen Cashflows wesentlich verändern würde.

Die Methode, die zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten angewandt wird, ist abhängig davon, ob das Derivat einer zugrunde liegenden Transaktion als Sicherungsgeschäft zugeordnet wurde. Zu diesem Zweck definiert das Finanzmanagement die Sicherungsbeziehung zwischen einem Sicherungsinstrument und einem Grundgeschäft sowie das Ziel der Risikomanagementmaßnahme und der zugrunde liegenden Strategie bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes.

Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate während einer Periode werden, soweit sie nicht als Hedge-Accounting zu qualifizieren sind, direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Für die Umstellung der Swaps auf das Hedge-Accounting wurden die Sicherungsinstrumente als Cashflow-Hedges klassifiziert, sofern die abgesicherten variablen Cashflows sich einem besonderen Risiko der zugrunde liegenden Verbindlichkeit zuordnen ließen.

Beim Eingehen einer Sicherungsbeziehung wird festgelegt und dokumentiert, welche Sicherungsbeziehungen dem Hedge-Accounting zugerechnet werden sollen, welche Risikomanagementziele zu verfolgen sind und welche Strategie anzuwenden ist, um das Sicherungsgeschäft durchzuführen. Die Dokumentation umfasst die genaue Beschreibung des Sicherungsinstruments, die zugrunde liegende gesicherte Grundposition, die Art und Weise des abgesicherten Risikos und die Art und Weise, wie die Effektivität der Sicherungsbeziehung in Bezug auf die Änderungen der sich aus den gesicherten Positionen ergebenden Cashflows ausgestaltet ist. Die vorliegenden Sicherungsbeziehungen gelten als hochgradig effektiv im Ausgleich der Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der Cashflows. Weiterhin werden sie regelmäßig daraufhin überprüft, ob eine hohe Effektivität während der gesamten zu beurteilenden Berichtsperiode gegeben war.

Cashflow-Hedges, die die hohen Anforderungen, die an das Hedge-Accounting gestellt werden, erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

Der effektive Anteil am Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital berücksichtigt, während der ineffektive Anteil unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wird.

Beträge, die das Eigenkapital berühren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald die gesicherte Transaktion endgültig aufwands- und ertragswirksam wird, wenn also die abgesicherten Einnahmen oder Ausgaben realisiert werden.

Der Konzern bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen („Fair Value Hedges“) verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe („Net Investment Hedges“) qualifiziert sind.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen in der Bilanz bestehen aus laufenden Bankguthaben.

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten sonstigen kurzfristigen Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von drei Monaten oder weniger sowie laufende Überziehungen von Bankkonten.

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Bestand eigener Aktien

Eigene Eigenkapitalinstrumente, die von der Gesellschaft zurück erworben werden (eigene Aktien), werden vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten werden nicht erfolgswirksam erfasst.

Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten, insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, werden zu ihrem Rückzahlungswert erfasst und, solange sie langfristig und unverzinslich sind, diskontiert.

Der beizulegende Zeitwert wird bestimmt, indem die zukünftigen, vertraglich vereinbarten Cashflows zu Zinssätzen aus der Zinsstruktur zum Bilanzstichtag abgezinst werden.

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- > mit dem Rückzahlungswert oder
- > erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet

sind finanzielle Verbindlichkeiten dabei entweder mit dem Rückzahlungsbetrag oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Sämtliche Kredite und Fremdmittel werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet und wurden nicht als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ eingestuft. Nach ihrem erstmaligen Ansatz werden verzinsliche Kredite und Fremdmittel in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung der Verbindlichkeiten sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Der Teil von Wandelgenussrechten, der die Charakteristika einer Verbindlichkeit zeigt, wird abzüglich der Transaktionskosten in der Bilanz als Verbindlichkeit ausgewiesen. Bei der Ausgabe von Genussscheinen

wird der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeitskomponente anhand eines Marktpreises für eine gleichwertige nicht wandelbare Anleihe bestimmt; dieser Betrag wird als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit eingestuft, bis er durch Wandlung oder Rückführung erlischt.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die Verpflichtung im Rahmen der Verbindlichkeit erfüllt, aufgehoben oder abgelaufen ist. Wenn eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere Verbindlichkeit vom gleichen Kreditgeber zu erheblich anderen Konditionen ersetzt wird oder die Konditionen einer bestehenden Verbindlichkeit erheblich verändert werden, so wird ein solcher Austausch oder die Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit behandelt. Die neu entstandene Verbindlichkeit wird aktiviert und die Differenz zwischen den entsprechenden Buchwerten wird erfolgswirksam verbucht.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem zuverlässig schätzbaren Nutzenabfluss führen wird. Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller Risiken nach angemessener Schätzung zukünftiger Cashflows, die zur Begleichung notwendig sind, bewertet und – sofern langfristig – abgezinst. Sie dürfen nicht mit Erstattungen verrechnet werden.

Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Die Mitglieder des Vorstands sowie die Mitarbeiter des Konzerns erhalten eine Vergütung in Form von aktienbasierten Vergütungstransaktionen, wobei die Mitarbeiter Leistungen im Austausch für Eigenkapitalinstrumente erbringen (Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente). Die Kosten für Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente werden unter Bezugnahme auf den beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Ausgabe bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird mit Hilfe eines angemessenen Modells zur Preisermittlung bestimmt. Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in Abschnitt 17 und 18 bzw. im Vergütungsbericht.

Die Kosten für Vergütungstransaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente werden, in Kombination mit der entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals, über den Zeitraum angesetzt, in dem die Leistungs- und/oder Arbeitsbedingungen erfüllt werden und der Begünstigte Anspruch auf die vollständigen Gegenleistungen in Form von Eigenkapitalinstrumenten erhält (Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit). Die kumulierten Aufwendungen, die zu jedem Bilanzstichtag bis zum Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit für eigenkapitalbasierte Vergütungen angesetzt werden, bilden den Anteil der gesamten Ansprüche ab, deren Erdienungszeitraum bereits abgelaufen ist, sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die erwartungsgemäß ausgeübt werden. Die Aufwendungen oder Erträge des Geschäftsjahres ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den kumulierten Aufwendungen zum Beginn und zum Ende eines Geschäftsjahres.

Für Ansprüche, die letztendlich nicht ausgeübt werden, werden keine Kosten angesetzt, mit Ausnahme von Ansprüchen, deren Ausübung von bestimmten Marktbedingungen abhängig ist. Solche Ansprüche werden behandelt, als ob sie unabhängig vom Eintritt der geforderten Marktbedingung ausgeübt würden, vorausgesetzt dass alle anderen Arbeits- oder Leistungsbedingungen erfüllt werden.

Werden die Konditionen eines Anspruchs, der durch Eigenkapitalinstrumente beglichen wird, geändert, sind als Mindestbetrag die Kosten anzusetzen, die eingetreten wären, wenn keine Änderung der Konditionen stattgefunden hätte. Zusätzliche Kosten werden für jede Veränderung angesetzt, die den gesamten beizulegenden Zeitwert der aktienbasierten Zahlungsvereinbarung erhöht oder, auf Basis der Bewertung am Tag der Veränderung, in anderer Form dem Begünstigten zugutekommt.

Wird ein Anspruch, der durch Eigenkapitalinstrumente beglichen wird, aufgehoben, ist er so zu behandeln, als ob er am Tag der Aufhebung ausgeübt worden wäre, und sämtliche Kosten für den Anspruch, die noch nicht aktiviert wurden, sind sofort anzusetzen. Wird aber der aufgehobene Anspruch durch einen neuen Anspruch ersetzt und am Tag der Gewährung zum Ersatzanspruch bestimmt, so sind der aufgehobene und der neue Anspruch zu behandeln, als ob eine Veränderung des ursprünglichen Anspruchs stattgefunden hätte, wie im voranstehenden Absatz beschrieben.

Der verwässernde Effekt ausstehender Optionen wird als zusätzliche Aktienverwässerung in der Berechnung des Ergebnisses je Aktie widerspiegelt, sofern die entsprechenden Bedingungen bis zum Bilanzstichtag eingetreten sind. Für eine genauere Beschreibung siehe Abschnitt 14.

Minderheitsanteile an Personengesellschaften

Gemäß IAS 32.16 und IAS 32.19 ist ein Finanzinstrument nur dann ein Eigenkapitalinstrument, wenn es für die Gesellschaft keine vertragliche oder sonstige Verpflichtung beinhaltet, flüssige Mittel oder einen anderen Vermögenswert abzugeben. Zusätzlich bestimmt IAS 32.18(b), dass das Recht eines Teilhabers, seine Investition in einer Personengesellschaft jederzeit einzulösen, als Verbindlichkeit auszuweisen ist, sogar dann, wenn der Teilhaber im rechtlichen Sinne ein Eigenkapitalgeber ist. Konkret muss Eigenkapital neu als Verbindlichkeit klassifiziert werden, wenn die Anteilseigner über ein Kündigungsrecht verfügen und die Ausübung dieses Rechts einen Anspruch auf Einlösung des Anteils gegenüber der Gesellschaft begründet. Daher werden Minderheitsanteile an voll konsolidierten Personengesellschaften unter den Verbindlichkeiten ausgewiesen. Beiträge der Minderheitsanteile an Gewinnen oder Verlusten werden gemäß IAS 32.35 erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung (Finanzergebnis) verbucht.

Umsatzerfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung, exklusive Skonti, Rabatte und sonstiger Verbrauchsteuern oder Abgaben, erfasst. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Die folgenden besonderen Ansatzkriterien müssen vor dem Ansatz der Erlöse gegeben sein:

Mieteinnahmen Mieteinnahmen aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden linear über die Mietdauer erfasst.

Zinseinnahmen Zinseinnahmen werden erfasst, sobald die Zinsen anfallen (unter Verwendung des Effektivzinssatzes: Der Effektivzinssatz ist der Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Einzahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments exakt auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswertes abgezinst werden).

Ertragsteuern

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 an von diesen steuerlichen Verpflichtungen befreit.

8 Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 ersetzt IAS 14 „Segmentberichterstattung“. Dieser fordert einen „Management Approach“, bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung verwendet wird, dargestellt werden.

Da sich alstrias Geschäftsaktivitäten ausschließlich auf die Vermietung an kommerzielle Mieter in Deutschland beschränken, lagen somit keine zu berichtenden Segmente nach IAS 14 vor. Gemäß IFRS 8 wurde ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger („chief operating decision-maker“). Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

9 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

9.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2009	2008
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	102.510	105.055

In den Umsatzerlösen sind Nettomieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten.

9.2 Erträge und Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten

in TEUR	2009	2008
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	17.202	17.057
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	2.031	0
	19.233	17.057
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-17.202	-17.057
Rückerstattungen von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	-2.389	0
	-19.591	-17.057
Erlöse abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-358	0

Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten, die den Immobilien direkt zuzuordnen sind, umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Instandhaltung und Steuern.

9.3 Grundstücksbetriebskosten

in TEUR	2009	2008
Instandhaltung und Modernisierung	4.778	3.793
Leerstandskosten	2.076	1.412
Laufende Reparaturen	1.149	469
Objektverwaltung	869	956
Nicht abziehbare Vorsteuer	408	294
Abschreibungen für eigengenutzte Immobilien	114	0
Sonstige	795	1.909
	10.189	8.833

9.4 Verwaltungskosten

in TEUR	2009	2008
Anwalts- und Beratungsgebühren	2.066	3.061
Kommunikation und Marketing	800	574
Prüfungshonorar	427	538
Abschreibungen	359	506
Vergütung des Aufsichtsrats	292	299
Reisekosten	264	237
Leasingraten und Mieten	185	309
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung	162	80
Versicherungsaufwendungen	122	81
Aufwendungen für IT-Leistungen	91	58
Personalbeschaffungskosten	25	139
Sonstige	1.394	996
	6.187	6.878

9.5 Personalaufwendungen

in TEUR	2009	2008
Löhne und Gehälter	2.477	2.380
Sozialversicherungsbeiträge	312	256
Boni	1.320	895
Aufwendungen für aktienbasierte Vergütung	466	776
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Aktienoptionen</i>	91	654
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	375	122
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	131	1
Sonstige	284	367
	4.990	4.675

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 375 Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 297 auf das Eigenkapital (2008: TEUR 114) und TEUR 78 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2008: TEUR 8).

Im Jahr 2009 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 31 Mitarbeiter (2008: 28).

9.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2009	2008
Entkonsolidierungsgewinn	1.290	0
Erträge aus Projektierungsleistungen	327	0
Auflösung von Verbindlichkeiten	323	456
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	221	0
Erträge aus dem Verbrauch von abgegrenzten Verpflichtungen	170	710
Erträge aus Versicherungsleistungen	82	95
Kfz-Nutzung	42	36
Ausgleichszahlung (Miete)	0	1.000
Sonstige	669	476
	3.124	2.774

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Entkonsolidierung von ehemaligen Konzernunternehmen. Erträge aus dem Verbrauch von abgegrenzten Verpflichtungen ergaben sich aus geringeren Verpflichtungen, als zum Vorjahresende abgegrenzt worden waren.

9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2009	2008
Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien	1.550	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	311	255
Periodenfremder Aufwand	0	251
Übrige	5	11
	1.866	516

Die Mietgarantien stehen im Zusammenhang mit Objektverkäufen. Dem Käufer wurde eine Mietgarantie gewährt. Sie ist zeitlich begrenzt und kann nur in Anspruch genommen werden, wenn derzeitige Mieter von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen sollten.

9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2009	2008
Erlöse aus Finanzinstrumenten	593	1.975
Zinsaufwand Konsortialkredit	-25.638	-58.992
Zinsaufwand für nicht rückgriffs-berechtigte Darlehen	-3.918	-1.192
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-22.433	10.681
Überziehungen	-1	-1
Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-51.990	-49.503
Bereitstellungsprovision	-75	-238
Nebenkosten des Geldverkehrs	-80	-82
Avalprovision	0	-2
Transaktionskosten	-524	0
Andere sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-40	-262
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-720	-584
Nettofinanzergebnis	-52.117	-48.112

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, betragen TEUR 593 (Zinserträge 2008: TEUR 1.975) bzw. TEUR 29.557 (Zinsaufwand 2008: TEUR 60.184).

Die Zinserträge und -aufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen insgesamt für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 2.362 (2008: TEUR 1.145).

Es ergab sich kein Nettogewinn/-verlust aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Änderung der Darstellung In der Übersicht zum Konzernabschluss 2008 wurde das Zinsergebnis aus den Derivaten (TEUR 10.681) unter den Erlösen aus Finanzinstrumenten gezeigt und nicht, wie oben dargestellt, von den Aufwendungen aus Finanzinstrumenten abgesetzt. Daher wurden im Finanzergebnis 2008 Erlöse aus Finanzinstrumenten i. H. v. TEUR 12.656 und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten i. H. v. TEUR -60.184 gezeigt. Das Finanzergebnis bleibt durch diese reine Ausweisänderung unberührt. Der Grund für diese Ausweisänderung liegt darin, dass das Zinsergebnis aus den Derivaten zur Sicherung der variabel verzinslichen Darlehen bestimmt ist. Es gehört damit zur Finanzierung und sollte zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit, so wie im vorliegenden Abschluss gezeigt, unter den Aufwendungen aus Finanzinstrumenten aufgeführt werden.

Der Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2009	2008
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-16.331	0
Ineffektive Änderung der Fair Values der Cashflow-Hedges	-6.002	-5.544
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	-961	469
Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten	-23.294	-5.075

In 2009 ergeben sich TEUR 16.331 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger bestehen.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 10.8.

9.9 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

in TEUR	2009	2008
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	134.115	17.950
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-134.140	-16.500
	-25	1.450

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten und Portfolios, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, ein Verlust i. H. v. TEUR 375.

9.10 Ertragsteuern

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status erfolgte die endgültige Steuerveranlagung der alstria office REIT-AG letztmals auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Umwandlung in einen REIT. Eine detaillierte Beschreibung der Umwandlung in einen REIT findet sich in Abschnitt 1 des Anhangs zum Konzernabschluss 2007. Seit dem 1. Januar 2007 ist die alstria office REIT-AG von der Steuer befreit. Passive und aktive latente Steuern wurden 2007 ergebniswirksam ausgebucht. Die TEUR 110 Steueraufwand aus 2009 betreffen rückwirkend für 2007 für eine Tochtergesellschaft festgesetzte Gewerbesteuer. Die TEUR 75 Steueraufwand aus 2008 betreffen rückwirkend für 2006 festgesetzte Körperschaftsteuern.

Latente Ertragsteuern In 2008 und 2009 ergaben sich aufgrund der REIT-Steuerbefreiung keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, das Eigenkapital oder die Gewinn- und Verlustrechnung mehr.

10 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten, welcher alle von der Gesellschaft als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfasst, setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2009	2008
Beizulegende Zeitwerte		
Zum 01.01.	1.805.265	1.693.718
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-41.440	0
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.480	218.917
Aufwand für Investitionen	13.987	0
Abgänge	-134.140	-16.500
Umklassifizierungen als „zur Veräußerung gehalten“	-135.825	-2.754
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-85.887	-88.116
Zum 31.12.	1.425.440	1.805.265

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Bewertung wurden externe Gutachten eingeholt. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertung von Vermögenswerten findet sich in Abschnitt 7.

Die alstria office REIT-AG erwarb in 2009 eine in Hamburg belegene Immobilie. Nutzen- und Lastenübergang des Grundstücks erfolgten im dritten Quartal 2009.

Im Rahmen des Immobilienveräußerungsprozesses wurden in 2009 13 Grundstücke auf die Erwerber übertragen. Zwei dieser Grundstücke wurden im Rahmen der Entkonsolidierung ehemaliger Konzerngesellschaften übertragen (vgl. Abschnitt 4).

Aufgrund von wahrscheinlichen Verkäufen wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 drei Objekte mit einem Gesamtvolumen von TEUR 135.825 als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 13.987) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erwerben und Umbaumaßnahmen anfielen.

Angaben zu Aufwendungen und Erträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß IAS 40.75(f):

- > TEUR 102.510 (2008: TEUR 102.055) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- > TEUR 8.166 (2008: TEUR 7.487) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die denjenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden und
- > TEUR 2.023 (2008: TEUR 1.346) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Werte von TEUR 1.561.265 (2008: TEUR 1.805.265) besichert.

10.2 At equity bilanzierte Beteiligung

Aufgrund einer Kapitaleinlage eines Joint-Venture-Partners in die ehemalige Tochtergesellschaft Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG ist diese Gesellschaft zum Bilanzstichtag ein Gemeinschaftsunternehmen und wird unter „at equity bilanzierte Beteiligung“ gezeigt. Die alstria office REIT-AG hält einen Anteil von 49% an dem Gemeinschaftsunternehmen. Der Beteiligungsbuchwert des Gemeinschaftsunternehmens beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 9.046.

10.3 Sachanlagen

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilie	Gesamt 2009
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.	1.100	159	3.381	4.640
Zugänge	0	43	2.274	2.317
Transfer von Finanzimmobilien	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0
Zum 31.12.	1.100	202	5.655	6.957
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.	659	58	0	717
Zugänge	187	43	114	343
Zum 31.12.	846	101	114	1.060
Nettobuchwerte	254	101	5.541	5.897
<hr/>				
in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilie	Gesamt 2008
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.	1.727	75	0	1.802
Zugänge	0	84	0	84
Transfer von Finanzimmobilien	0	0	3.381	3.381
Umbuchungen	-627	0	0	-627
Zum 31.12.	1.100	159	3.381	4.640
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.	285	23	0	308
Zugänge	374	35	0	409
Zum 31.12.	659	58	0	717
Nettobuchwerte	441	101	3.381	3.923

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 15 Jahre für Betriebsausstattung, Mobiliar und Inventar sowie auf 50 Jahre für die eigengenutzte Immobilie geschätzt.

Es handelt sich bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung zum Beispiel um Gegenstände wie Feuerlöscher oder auch die Bedienungseinheit für ein geschlossenes TV-System.

Die alstria office REIT-AG beabsichtigt die Eigennutzung einer ihrer Büroimmobilien. Für diesen Zweck werden an dem Gebäude Renovierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Daher wurde das Grundstück umklassifiziert von „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ gem. IAS 40 zu „für Entwicklungszwecke gehaltene Immobilie“ gem. IAS 16. Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns ist die Immobilie mit einer Grundschuld belastet.

10.4 Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	Lizenzen zum 31.12.2009
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Zum 01.01.	475
Zugänge	105
Zum 31.12.	580
Kumulierte Abschreibungen	
Zum 01.01.	139
Zugänge	130
Zum 31.12.	269
Nettobuchwerte	311

in TEUR	Lizenzen zum 31.12.2008
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Zum 01.01.	399
Zugänge	76
Zum 31.12.	475
Kumulierte Abschreibungen	
Zum 01.01.	40
Zugänge	99
Zum 31.12.	139
Nettobuchwerte	336

Die Nutzungsdauer der Lizenzen wird auf drei bis acht Jahre geschätzt.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Software-Lizenzen i. W. v. TEUR 290 (2008: TEUR 324).

10.5 Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um einen Minderheitsanteil an einer ehemaligen Tochtergesellschaft.

10.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Bei den ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich ausschließlich um zu Investitionszwecken gehaltene Immobilien, deren Veräußerung für das Geschäftsjahr 2010 vorgesehen ist.

Die in der Veräußerungsgruppe enthaltenen Vermögenswerte betreffen eine Immobilie (Verkehrswert TEUR 60.000), die zur Übertragung in ein Joint Venture vorgesehen ist.

Die wesentlichen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2009
Aktiva	
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	135.825
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	462
Flüssige Mittel	334
Gesamte Aktiva	136.621
Passiva	
Kurzfristige Darlehen	27.500
Übrige Verbindlichkeiten	676
Gesamte Passiva	28.176

10.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Kurzfristige Forderungen sind aufgrund der Besonderheiten der Geschäftstätigkeit aus Sicht des Konzerns solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die nachstehende Übersicht gibt eine Aufstellung über die Forderungen des Konzerns.

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	5.694	4.099
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen aus Steuern	3	1
Sonstige Forderungen		
Forderungen gegen Veräußerungsgruppe	27.500	0
Anzahlungen	2.361	303
Treuhandkonto	1.550	0
Zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente	0	24.878
Sonstige Forderungen	2.072	3.085
Gesamt sonstige Forderungen	33.483	28.266

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag fällig. Der beizulegende Zeitwert aller Forderungen entspricht ihrem Wertansatz in der Bilanz.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 311 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2008: TEUR 255). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2009 bestanden TEUR 724 (31. Dezember 2008: TEUR 830) fällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen. Sie bestehen gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bis zu 3 Monaten	76	383
3 bis 6 Monate	648	447
Länger als 6 Monate	0	0
Gesamt	724	830

Zur Sicherung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl sämtliche Forderungen aus Mieten und Veräußerungen als auch Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente an die Gläubiger abgetreten (vgl. Abschnitt 11.2).

Die Forderungen gegen die Veräußerungsgruppe betreffen „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“. Es handelt sich um den Teil des Konsortialdarlehens der alstria office REIT-AG, der der Veräußerungsgruppe zuzuordnen ist. Die korrespondierende Verbindlichkeit wird in den „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ auf der Passivseite der Konzernbilanz ausgewiesen.

TEUR 1.831 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (Mietglättung).

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich um jährlich anfallende Versicherungsbeiträge, die im Voraus zu leisten sind.

Der Rückgang der zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumente ergibt sich aus der Veräußerung einer zum Vorjahresstichtag gehaltenen Anleihe.

10.8 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Festsatz p. a. (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2009		31.12.2008	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	4,9000	20.12.2012	75.000	100	75.000	176
Swap	4,1160	10.07.2013	100.000	-7.331	100.000	-4.517
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung				-7.231		-4.341
Cap	3,3000	20.10.2014	25.139	383	0	0
Cap	3,3000	20.10.2014	8.649	132	0	0
Swap	3,1925	29.11.2011	21.880	-781	80.880	-557
Swap	4,6000	20.10.2015	95.000	-1.854	95.000	-1.447
Swap	4,9000	20.12.2012	34.100	-3.170	75.000	-5.497
Swap	3,9087	20.01.2012	148.785	-7.828	148.785	-4.282
Swap	3,6165	29.11.2011	625.000	-27.895	625.000	-12.326
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung				-41.013		-24.109
Gesamt				-48.244		-28.450

Die Änderung der Derivate ist auf unterschiedliche Ursachen zurückzuführen. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Derivate seit dem 31. Dezember 2008:

ÜBERLEITUNG DER DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTE VOM 31. DEZEMBER 2008 AUF DEN 31. DEZEMBER 2009:

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Derivative Finanzinstrumente		Gesamt
		Finanzielle Vermögens- werte	Finanzielle Verbindlich- keiten	
Derivative Finanzinstrumente zum 31.12.2008	-49.579	176	-28.626	-28.450
Effektive Änderung der Fair Values der Cashflow-Hedges	-9.952	22	-9.974	-9.952
Ineffektive Änderung der Fair Values der Cashflow-Hedges	0	-235	-5.767	-6.002
Nettoverlust aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	-47	-914	-961
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	16.331	0	0	0
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	-29	-9.068	-9.097
Neuerwerbe	0	728	0	728
Veräußerungen	0	0	5.490	5.490
Derivative Finanzinstrumente zum 31.12.2009	-43.200	615	-48.859	-48.244

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 1.039.553 (31. Dezember 2008: EUR 1.104.665). Ein Swap mit einem Nominalwert von TEUR 95.000 wird erst ab dem 10. Juli 2013 wirksam werden. Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 175.000 sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Insgesamt wurden Änderungen des beizulegenden Zeitwertes i. H. v. TEUR -9.952 in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst. Es handelt sich um den effektiven Teil der Cashflow-Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Änderungen der Cashflow-Hedges i. H. v. TEUR 6.002 (2008: TEUR 5.544) berücksichtigt.

Im Zeitraum des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 wurden insgesamt Verluste i. H. v. TEUR 961 (2008: Gewinne i. H. v. TEUR 469) aufgrund von Marktbewertungen für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 16.331 betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht. Sie wurden unmittelbar erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt und dort unter dem „Nettoverlust aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen (vgl. Abschnitt 9.8).

Zusammen ergibt sich daraus ein Verlust von TEUR 23.294 (2008: TEUR 5.075), der unter „Nettoverlusten aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Für die TEUR 16.331 Aufwand, die sich aufgrund der Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung ergeben, steigt das Eigenkapital in gleichem Umfang. Daher führt diese Reklassifizierung i. H. v. TEUR 16.331 zu keiner Veränderung der Nettovermögensposition des Konzerns.

Am 13. Oktober 2009 ging die alstria office REIT-AG zwei Zinscap-Vereinbarungen zu einem Nominalwert von TEUR 33.788 ein. Der Cap ist mit einer Kappungsgrenze von 3,3000 % und einer Laufzeit bis zum 20. Oktober 2014 ausgestattet. Dieser Swap wurde am 20. Oktober 2009 effektiv. Der anfängliche beizulegende Zeitwert dieser Sicherungsbeziehung betrug TEUR 728.

Die vorgenannten Caps ersetzen TEUR 59.000 des Nominalwertes einer bestehenden Zinsswap-Vereinbarung, die zum 20. Juli 2009 beendet wurde. Aus dieser Beendigung ergab sich eine Verminderung der Verbindlichkeiten aufgrund negativer Swap-Werte i. H. v. TEUR 2.000.

Weitere Zinsswap-Vereinbarungen über einen Nominalwert von TEUR 40.900 wurden zum 20. Oktober 2009 beendet. Aus dieser Beendigung ergab sich eine Verminderung der Verbindlichkeiten aufgrund negativer Swap-Werte i. H. v. TEUR 3.490.

10.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Bankguthaben	146.818	31.426

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterliegen TEUR 61.848 der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Davon sind TEUR 59.132 zur Rückzahlung eines Darlehens im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie bestimmt. Weitere TEUR 2.716 betreffen abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten für das Konsortialdarlehen.

11 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

11.1 Eigenkapital

Einzelheiten zum Eigenkapital können der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Grundkapital

in Tausend	31.12.2009	31.12.2008
Stammaktien zu je EUR 1	56.000	56.000

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009 belief sich das Grundkapital der alstria office REIT-AG unverändert auf TEUR 56.000. Captiva 2 Alstria Holding S.à r.l. Luxemburg, hält direkt und indirekt eine Mehrheit der Gesellschaftsanteile. Die verbleibenden Gesellschaftsanteile befinden sich im Streubesitz.

Bestand eigener Aktien

	31.12.2009	31.12.2008
Nennwertlose Inhaberaktien (Anzahl)	2.374	1.375.755
Nennwertlose Inhaberaktien (Betrag in TEUR)	26	14.983

Die alstria office REIT-AG bot ihren Aktionären an, statt einer Bardividende eigene Aktien als Dividendenvergütung zu wählen. Dadurch wurden 1.337.760 eigene Aktien an die Aktionäre ausgegeben. Zeitpunkt der Ausgabe der eigenen Aktien an die Aktionäre war der 7. Juli 2009.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. Juni 2009 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10% der Aktien bis zum 9. Dezember 2010 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

Kapitalrücklage Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Stand zum 01.01.	726.885	754.647
Aktienbasierte Vergütungen	388	768
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0	0
Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen finanziellen Vermögenswerten	123	-123
Sonstige Einzahlungen in die Kapitalrücklage	0	-7
Umklassifizierung aus der Gewinnrücklage (vgl. Abschnitt 15)	-28.423	-28.400
Ergebnis aus der Veräußerung eigener Anteile	-13.076	0
<i>Innerer Wert der Tauschoption auf eigene Anteile</i>	<i>1.744</i>	<i>0</i>
<i>Veräußerung eigener Anteile</i>	<i>-14.820</i>	<i>0</i>
Stand zum 31.12.	685.897	726.885

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft beschloss 2007 ein Aktienoptionsprogramm, aufgrund dessen Aktienoptionen mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 1.997 an die Mitglieder des Vorstands ausgegeben wurden. Zum 31. Dezember 2009 ergab sich aus der Zuweisung der beizulegenden Zeitwerte der Aktienoptionen zu dem entsprechenden Erdienungszeitraum eine weitere Erhöhung der Kapitalrücklage i. H. v. TEUR 91 (2008: TEUR 654). Ein weiterer Zugang von TEUR 297 (2008: TEUR 114) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum. Zusammen belaufen sich diese Werte auf TEUR 388, die als aktienbasierte Vergütung gezeigt werden.

Die Umgliederungen aus der Gewinnrücklage (TEUR -56.823) für die Jahre 2008 (TEUR -28.400) und 2009 (TEUR -28.423) betreffen die Dividende für 2007 und 2008. Die Gesellschaft passt sich in ihrem Ausweis der handelsrechtlichen Darstellung an, die eine Umbuchung aus der Kapitalrücklage (und damit deren Minderung) in den handelsrechtlichen Gewinnvortrag vorsieht.

Im Rahmen der Dividendenzahlung wurde den Aktionären in 2009 angeboten, Dividendenansprüche gegen eigene Aktien zu tauschen. Aufgrund eines dafür gewährten Abschlags ergab sich ein innerer Wert der Tauschoption auf eigene Anteile von TEUR 1.744.

Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Rücklage für Cashflow-Hedging	-43.200	-49.579

11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		31.12.2009
	Darlehen	Zins-abgrenzung	Kurzfristig gesamt		
Darlehen					
Konsortialdarlehen	751.387	86.632	2.716	89.348	840.735
Nicht rückgriffsberechtigte Darlehen	195.870	1.930	663	2.593	198.463
Gesamt	947.257	88.562	3.379	91.941	1.039.198

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		31.12.2008
	Darlehen	Zins-abgrenzung	Kurzfristig gesamt		
Darlehen					
Konsortialdarlehen	992.033	0	11.423	11.423	1.003.456
Nicht rückgriffsberechtigte Darlehen	94.768	0	1.186	1.186	95.954
Gesamt	1.086.801	0	12.609	12.609	1.099.410

Die Tabelle zeigt die langfristigen Verbindlichkeiten wie in der Bilanz unter dem langfristigen Vermögen ausgewiesen und den kurzfristigen Anteil, der innerhalb eines Jahres fällig ist und unter dem kurzfristigen Vermögen ausgewiesen ist.

Das Konsortialdarlehen wurde mit J.P. Morgan Plc., der deutschen Niederlassung der Natixis Banques Populaires und der HSH Nordbank AG über einen Nominalbetrag von TEUR 1.139.800 eingegangen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 wurden TEUR 842.837 (31. Dezember 2008: TEUR 995.374) dieses Nominalbetrags in Anspruch genommen. Der niedrigere Buchwert, der sich aus dem Abzug der gemäß der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit zu verteilenden Darlehensnebenkosten ergibt, beträgt TEUR 838.019 (31. Dezember 2008: TEUR 992.033) zzgl. abgegrenzter Zinsen. Zur Absicherung dieser Verbindlichkeiten wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart (Abschnitt 10.3 und 10.7).

Weiterhin bestehen zum Stichtag im Zusammenhang mit den Refinanzierungsaktivitäten nicht rückgriffsberechtigte Darlehen über nominal TEUR 198.550 (31. Dezember 2008: TEUR 95.000). Die Darlehen haben zum Bilanzstichtag unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode einen Buchwert von TEUR 197.800 (31. Dezember 2008: TEUR 94.768) zzgl. abgegrenzter Zinsen.

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft Tilgungen, geplante Rückzahlungen sowie Zinsabgrenzungen für die Darlehen.

Der variable Zins ist bei beiden Darlehen vierteljährlich zahlbar, wobei die Standardprämie und die Fremdkapitalkosten für den Markt auf die entsprechende EURIBOR-Rate aufgeschlagen werden.

Aufgrund der variablen Verzinsung ergeben sich abgesehen von den Transaktionskosten keine wesentlichen Differenzen zwischen Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert.

TEUR 32.540 der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht rückgriffsberechtigten Darlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wies dieses Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 32.872 auf.

Am 30. Dezember 2009 wurde ein weiteres nicht rückgriffsberechtigtes Darlehen über TEUR 39.200 abgeschlossen. TEUR 33.000 werden zur Rückführung des Konsortialkredits genutzt, TEUR 6.200 dienen als Investitionslinie. Das Darlehen wurde im Zusammenhang mit einem Joint Venture abgeschlossen, welches mit der Inanspruchnahme zum 20. Januar 2010 wirksam wurde.

Zum 31. Dezember 2009 wurden die Darlehen insgesamt um Transaktionskosten i. H. v. TEUR 5.568 (31. Dezember 2008: TEUR 3.574) reduziert.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Die beizulegenden Zeitwerte von sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Transaktionskosten entsprechen zum Bilanzstichtag in etwa ihren Buchwerten.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Bis zu 1 Jahr	88.562	0
Mehr als 1 Jahr	914.717	1.086.801
Gesamt	1.003.279	1.086.801

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	1.035.819	1.086.801
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>1.030.278</i>	<i>1.086.801</i>

11.3 Sonstige Rückstellungen

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 1.550 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aus dem gleichen Sachverhalt ergaben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten (vgl. Abschnitt 12.2).

11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2009
	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.692	0	3.692
	3.692	0	3.692
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	110	0	110
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	220	0	220
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	9.569	344	9.913
	9.899	344	10.243

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2008
	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.561	0	4.561
	4.561	0	4.561
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	790	0	790
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	2.147	0	2.147
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	8.148	70	8.218
	11.085	70¹	11.155

¹ Diese Position wird in der Konzernbilanz unter dem Posten „Langfristige Verpflichtungen“ ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten i. H. v. TEUR 2.981 (31. Dezember 2008: TEUR 3.435), Verbindlichkeiten aus Immobilienverwaltungsdienstleistungen und Vermietungsaktivitäten von Dritten i. H. v. TEUR 711 (31. Dezember 2007: TEUR 1.126).

Die Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer resultieren aus der Akquisition der Grundstücke in 2008.

Die verschiedenen sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten mit TEUR 4.128 noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen. Mit TEUR 2.410 (31. Dezember 2008: TEUR 2.451) tragen passive Rechnungsabgrenzungsposten zu dieser Position bei. Rückstellungen für Bonuszahlungen belaufen sich auf TEUR 1.320 (31. Dezember 2008: TEUR 843). Weiterhin beinhaltet dieser Posten erhaltene Kauttionen i. H. v. TEUR 434 (31. Dezember 2008: EUR 451). Minderheitsanteile an Personengesellschaften sind mit TEUR 10 unter den verschiedenen sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 1.550 aus Mietgarantien und Treuhandverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 434 aus Sicherheitseinbehalten (31. Dezember 2008: TEUR 451) insbesondere aus Mietsicherheiten.

11.6 Latente Steuern

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund des REIT-Status ab dem 1. Januar 2007 von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit. Aus diesem Grunde entfällt der Ausweis von latenten Steuern zum 31. Dezember 2009 sowie zum Vorjahresstichtag.

11.7 Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden keine kurzfristigen Steuerverbindlichkeiten (31. Dezember 2008: TEUR 21).

12 Sonstige Anhangangaben

12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand 2009 belief sich die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt auf TEUR 1.529 (2008: TEUR 1.314). Zum Stichtag bestehen Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 550. Aufgrund des Aktienoptionsprogramms der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2009 nicht übertragbare Aktienoptionen für 375.000 Aktien der alstria office REIT-AG. Einzelheiten zu dem Aktienoptionsprogramm sind dem Abschnitt 17 zu entnehmen.

Aufsichtsrat Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2009 auf TEUR 299 (2007: TEUR 292).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.16 finden sich im Vergütungsbericht (vgl. Seite 90 bis 91), der im Corporate-Governance-Kapitel abgedruckt ist und auch Teil dieses Anhangs ist.

12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die alstria office REIT-AG hat eine Generalunternehmervereinbarung über den Erhalt von Bauleistungen abgeschlossen. Daraus bestehen zum Stichtag zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. TEUR 4.122. Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 3.862 (2008: TEUR 6.105).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Die Eventualverbindlichkeiten aus dieser Mietgarantievereinbarung belaufen sich auf TEUR 4.768. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aufgrund der Ausgestaltung der Mietgarantievereinbarung sowie der Vermietungssituation der betroffenen Immobilien halten wir eine Inanspruchnahme nicht für wahrscheinlich. Aus diesem Sachverhalt ergaben sich ebenfalls Rückstellungen (vgl. Abschnitt 11.3).

Zum 31. Dezember 2009 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit.

Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge verfügen über verbleibende Mietdauern zwischen einem und 26 Jahren. Alle Mietverträge beinhalten eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis der aktuellen Marktsituation ermöglicht.

Die folgende Tabelle zeigt zukünftige Mindestmietbeträge, wie in den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen vereinbart:

in TEUR	31.12.2009	31.12.2008 ¹
Innerhalb 1 Jahres	91.707	101.905
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	309.248	352.550
Mehr als 5 Jahre	519.158	602.754
	920.113	1.057.209

¹ Korrigierte Vorjahreswerte.

12.3 Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahrs verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d. h. Kassenbestand und Bankguthaben bei Kreditinstituten.

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresüberschuss indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen bereinigt.

Die Veränderungen der betreffenden Bilanzpositionen können daher nicht immer mit den entsprechenden Werten auf der Grundlage der veröffentlichten Konzernbilanz abgestimmt werden.

Zahlungsmittelzuflüsse für Investitionstätigkeiten (TEUR 140.627) (2008: TEUR –235.246) wurden durch zusätzliche Darlehen finanziert. Der Restbetrag wurde mit liquiden Mitteln finanziert.

Die Rückzahlung von Fremdkapital (TEUR 153.058) (2008: TEUR 107.495) wurde durch Umfinanzierung, Einnahmen aus laufender Geschäftstätigkeit und Einnahmen aus Investitionstätigkeit finanziert.

11 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

12 Sonstige Anhangangaben

13 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

14 Ergebnis je Aktie

13 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

13.1 Vorbemerkungen

Nahestehende Personen sind die Mitglieder der Geschäftsführung der alstria office REIT-AG (Vorstand und Aufsichtsrat) sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den Konzern sowie Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss auf die alstria office REIT-AG.

Als Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf die alstria office REIT-AG werden die Captiva 2 Alstria Holding S.à r.l. (Muttergesellschaft), die Captiva Capital Partners II S.C.A. sowie die Captiva Capital II S.à r.l. (oberste Muttergesellschaft) angesehen. Eine Gruppe von Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss, mit denen im Berichtszeitraum Geschäfte getätigt wurden, bestand nicht.

Als Gemeinschaftsunternehmen, bei dem die alstria office REIT-AG ein Partnerunternehmen ist, gilt die Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG als nahestehendes Unternehmen.

Zwei Mitglieder des Aufsichtsrates der alstria office REIT-AG sind gleichzeitig in leitenden Positionen der Natixis Capital Partners Limited und der Natixis Capital Partners GmbH tätig. Daher werden die Natixis Capital Partners Limited und die Natixis Capital Partners GmbH ebenfalls als nahestehende Unternehmen betrachtet.

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG geschlossen.

13.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 12.1 und im Vergütungsbericht (vgl. Seite 90 bis 91), der im Corporate-Governance-Kapitel abgedruckt ist und zugleich Teil dieses Anhangs ist.

13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen beschränken sich auf die Verauslagung von Vergütungen für Prüfungsleistungen für die Captiva Capital Partners II SCA i. H. v. TEUR 24 (2008: TEUR 28).

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 bestehen gegen das Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i. H. v. TEUR 1.855. Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von dem Gemeinschaftsunternehmen TEUR 327 als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

14 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet als Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres. Eigene Anteile werden dabei nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien der Muttergesellschaft zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Jahres im Umlauf befindlichen Stammaktien (mit Ausnahme der zurückgekauften eigenen Aktien der Gesellschaft) sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die bei der Umwandlung von allen potenziell verwässernden Stammaktien in Stammaktien ausgegeben werden würden, geteilt.

Die folgende Übersicht zeigt Ergebnis- und Aktienzahlen, die für die Berechnung des bereinigten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie verwendet wurden:

	2009	2008
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-79.651	-56.000
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	55.306	54.697
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	-1,44	-1,02

Durch die gewährten Aktienoptionen oder die Wandelgenusrechtszertifikate ergaben sich während der Berichtsperiode keine Verwässerungseffekte, da die entsprechenden Ausübungsbedingungen zum Bilanzstichtag nicht eingetreten waren.

Weitere Informationen zu gewährten Aktienoptionen und Wandelgenusrechtszertifikaten finden sich im Vergütungsbericht bzw. in den Abschnitten 17 und 18.

Es gab in der Zeit zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Fertigstellung dieses Konzernabschlusses keine weiteren Transaktionen, die Stammaktien oder potenzielle Stammaktien betrafen.

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien i. W. v. bis zu TEUR 28.000 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

15 Dividendenzahlung

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 10. Juni 2009, eine Dividende von insgesamt TEUR 28.423 (EUR 0,52 pro ausstehender Aktie) auszuschütten. In 2008 wurden TEUR 28.400 (EUR 0,52 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

Die alstria office REIT-AG bot ihren Aktionären optional an, ihre Dividendenansprüche in eigene Aktien der Gesellschaft zu tauschen. Die Aktien wurden zu einem Kurs von EUR 4,16 gegen die Bardividendenansprüche 2008 getauscht. Bei einem Bardividendenanspruch von EUR 0,52 je Aktie entsprachen acht Dividendenansprüche einer Aktie. TEUR 15.794 der Dividende wurden am 29. Juni 2009 als Bardividende an diejenigen Aktionäre ausgeschüttet, die sich nicht für eine Dividende in Form von Aktien entschieden. I. H. v. TEUR 5.565 wurde die Dividende durch eigene Aktien beglichen. Diese wurden zusammen mit TEUR 7.064 Bardividende aufgrund der Überzeichnung des Tauschgebotes am 6. Juli 2009 an die Aktionäre zugeteilt bzw. ausgeschüttet.

Die TEUR 5.565 aus dem Tausch der Dividendenansprüche in eigene Aktien der Gesellschaft sind unter den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

16 Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 31 Mitarbeiter (1. Januar 2008 bis zum 31. Dezember 2008: im Durchschnitt 28 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2009 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 32 Mitarbeiter (31. Dezember 2008: 29 Mitarbeiter).

17 Aktienoptionsprogramm

Am 27. März 2007 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands auf, legte die Details des Aktienoptionsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest und nahm die Ausgabe der ersten Tranche der Aktienoptionen an den Vorstand vor.

Die Eckpunkte des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Aktienoptionsprogramms können wie folgt zusammengefasst werden:

Den Mitgliedern des Vorstands können bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigen. Die Aktienoptionen werden in jährlichen Tranchen ausgegeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat unter den vorgenannten Bedingungen im Jahr 2007 gewährt. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16. Im Jahr 2008 sowie 2009 wurden aufgrund der Entwicklung des Börsenkurses keine Aktienoptionen gewährt.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden 515.625 ausgegebene Aktienoptionen. Die Anzahl blieb bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 unverändert. Keine dieser Aktienoptionen kann derzeit ausgeübt werden. Die Personalaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Bewertung der Aktienoptionen am Ausgabedatum über die maßgebliche Laufzeit ergeben, beträgt für das Geschäftsjahr 2009 TEUR 91 (vgl. Abschnitt 9.5).

Der beizulegende Zeitwert der Optionen am jeweiligen Gewährungszeitpunkt wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells und zeitannteiligen Barrier-Optionen auf der Grundlage der Bedingungen des Aktienoptionsprogramms geschätzt. Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts genutzten Modellvorgaben auf:

Beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen, gewährt am	27.03.2007	05.09.2007
Dividendenrendite (in %)	3,60	3,60
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,21	4,29
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	30,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (in Jahren)	4,50	4,50
Ausübungskurs (in EUR)	16,00	16,00
Fluktuationsrate (in %)	0,00	0,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	16,00	13,93
Geschätzter beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung (in EUR)	3,17	2,28

Die erwartete Volatilität wurde auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt.

Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabedatum. Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der aktuelle Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft den Börsenpreis der Aktien am Ausgabedatum um 20% oder mehr an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor Beginn des entsprechenden Ausübungszeitraums übersteigt. Die Aktienoptionen können nur nach Ende einer Haltefrist von zwei Jahren und auch nur während vier Ausübungszeiträumen eines jeden Jahres ausgeübt werden. Jeder Ausübungszeitraum beträgt 30 Tage, beginnend an dem Tag der Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten, zweiten und dritten Quartals und dem Tag der Hauptversammlung. Es bestehen keine Barzahlungsalternativen.

- 15 Dividendenzahlung
- 16 Mitarbeiter
- 17 Aktienoptionsprogramm
- 18 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm
- 19 Management von Finanzrisiken

18 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest.

Die wesentlichen Konditionen des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des Programms können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Am 6. September 2007 wurden 3.600 Zertifikate, am 6. Juni 2008 weitere 42.000 Zertifikate und am 11. Juni 2009 weitere 114.000 Zertifikate ausgegeben. Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich in 2009 auf TEUR 375 (Abschnitt 9.5). In 2008 wurden 1.100 Wandelgenussscheine wieder eingezogen.

Während der Berichtsperiode verfielen keine Wandelgenussrechte. Zum Bilanzstichtag bestanden 158.500 Wandelgenussscheine.

Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar.

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer bevorrechtigten Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaft. Der Ertragsanteil entspricht der Dividende je Aktie für ein Geschäftsjahr der Gesellschaft. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird der Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5 % oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für die 114.000 Zertifikate, die am 11. Juni 2009 ausgegeben wurden, wurde diese Marktbedingung in 2009 erfüllt.

Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

Die beizulegenden Zeitwerte der inhärenten Optionen zur Wandlung wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

Die folgende Tabelle zeigt die Modellvorgaben, die für die Bestimmung des Zeitwerts der bewilligten Wandeloptionen genutzt wurden:

Ausgabedatum der Tranche	06.09.2007	06.06.2008	11.06.2009
Dividendenrendite (in %)	3,70	4,70	8,68
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,20	4,65	1,71
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	35,00	73,00
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00
Aktienkurs zum Bewertungstichtag (in EUR)	13,18	11,03	5,99
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	10,77	8,76	4,01

Die erwartete Volatilität wurde auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt.

19 Management von Finanzrisiken

Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente sind Darlehen von Kreditinstituten und derivative Finanzinstrumente. Darlehen von Kreditinstituten werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria office REIT-AG verwandt. Die Gesellschaft verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Geldmittel und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, welche die Gesellschaft gegen potenzielle Zinsrisiken hinsichtlich ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer Finanzierungsquellen absichern.

Die wesentlichen Risiken, die aus den Finanzinstrumenten des Konzerns resultieren, sind Cashflow-Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Der Konzern unterliegt keinen besonderen Kreditrisiken. Das maximale Kreditrisiko ist in den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt. Der Vorstand entscheidet über Strategien und Prozesse zur Minimierung spezifischer Risikotypen. Diese werden im Folgenden erläutert:

Risiken, die sich aus der Finanzkrise ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei größeren Mietern gesehen. Aufgrund der Tatsache, dass alle Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder nach wie vor über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen derzeit begrenzt.

Das Konsortialdarlehen der alstria office REIT-AG gestattet ein Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert (Loan to Value; LTV) von 65%. Nach den Refinanzierungen in 2009 gelang es, den LTV zum relevanten Stichtag bei 59,8% zu halten. Mit den zusätzlichen

Maßnahmen, die Anfang 2009 umgesetzt wurden, wurde dem Risiko der Verletzung dieser 65%-Grenze erfolgreich begegnet.

Von diesen Risiken abgesehen bestehen keine Rohstoffpreis- oder Währungsrisiken für den Konzern.

Zinsänderungsrisiko Die folgende Übersicht zeigt die Buchwerte der Konzernfinanzinstrumente, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach Laufzeit:

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2009						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	86.632	751.387	0	0	0	838.019
Nicht rückgriffsberechtigte Darlehen	927	971	1.013	1.065	161.517	165.493
Gesamt	87.559	752.358	1.013	1.065	161.517	1.003.512
Geschäftsjahr zum 31.12.2008						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	0	0	992.033	0	0	992.033
Nicht rückgriffsberechtigte Darlehen	0	0	0	0	94.768	94.768
Gesamt	0	0	992.033	0	94.768	1.086.801

Aufgrund des breiten Portfolios langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria office REIT-AG Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich einerseits um Zinsswaps, im Rahmen derer die Gesellschaft mit seinen Vertragspartnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen die

Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden Zinsscaps erworben, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt.

Die folgende Übersicht zeigt die derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG:

Produkt	Festsatz p. a. (in %)	Nennwert (in TEUR)	Ende der Laufzeit	Buchwert/Zeitwert (in TEUR)	
				2009	2008
Cap	3,3000	25.139	20.10.2014	383	0
Cap	3,3000	8.649	20.10.2014	132	0
Cap	4,9000	75.000	20.12.2012	100	176
Swap	3,1925	21.880	29.11.2011	-781	-557
Swap	4,6000	95.000	20.10.2015	-1.854	-1.447
Swap	4,9000	34.100	20.12.2012	-3.170	-5.497
Swap	4,1160	100.000	10.07.2013	-7.331	-4.517
Swap	3,9090	148.785	20.01.2012	-7.828	-4.282
Swap	3,6165	625.000	29.11.2011	-27.895	-12.326
Gesamt				-48.244	-28.450

Die Zinsswaps und Zinscaps werden zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwandt.

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkung auf Darlehen mit variablen Zinssätzen). Alle Variablen bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

ZINSAUFWAND P. A.

in TEUR	2009	2008
+ 80 Basispunkte	6.674	7.050
- 100 Basispunkte	-12.764	-8.812

Der Marktpreis von derivativen Finanzinstrumenten unterliegt ebenfalls einem Zinsänderungsrisiko. Eine Änderung des Zinssatzes würde folgende Veränderungen der entsprechenden Marktpreise mit sich bringen:

a) Auswirkung auf das Eigenkapital

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE IN EINER CASHFLOW-HEDGE-BEZIEHUNG

in TEUR	2009	2008
+ 80 Basispunkte	11.670	25.308
- 100 Basispunkte	-14.794	-32.963

b) Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie entsprechend auf das Eigenkapital

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE OHNE CASHFLOW-HEDGE-BILANZIERUNG

in TEUR	2009	2008
+ 80 Basispunkte	5.797	338
- 100 Basispunkte	-7.555	-128

Liquiditätsrisiko Mithilfe eines Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher.

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit (auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31. Dezember 2009 zuzüglich gewichteter durchschnittlicher Marge von 94 Basispunkten für die Darlehen des Konzerns).

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2009							
Zinsen	20.057	23.471	6.447	6.681	6.269	3.042	65.967
Darlehen	88.573	758.189	2.027	2.079	95.519	95.000	1.041.387
Derivative Finanzinstrumente	25.386	18.923	3.274	2.070	1.917	0	51.570
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.692	0	0	0	0	0	3.692
Sonstige Verbindlichkeiten	6.599	0	0	0	0	0	6.599
	144.307	800.584	11.747	10.831	103.705	98.042	1.169.215
Geschäftsjahr zum 31.12.2008							
Zinsen	52.202	39.591	36.461	3.904	3.893	7.018	143.069
Darlehen	1.341	0	994.033	0	0	95.000	1.090.374
Derivative Finanzinstrumente	9.139	9.139	8.715	2.860	1.421	2.966	34.240
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.561	0	0	0	0	0	4.561
Sonstige Verbindlichkeiten	7.793	0	0	0	0	0	7.793
	75.036	48.730	1.039.209	6.764	5.315	104.984	1.280.037

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von J.P. Morgan Plc., Natixis und der HSH Nordbank AG über einen Nominalbetrag i. H. v. TEUR 1.139.800. TEUR 842.837 dieses Nominalbetrages waren zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen (31. Dezember 2008: TEUR 995.374). Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Nominalbetrag von TEUR 198.550 (31. Dezember 2008: TEUR 95.000). Der gesamte Betrag dieser Darlehen war zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen worden. Zur Absicherung dieser Verbindlichkeiten wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 1.566.806 als Sicherheit gestellt.

Kapitalstrukturmanagement Die Kapitalmanagementaktivitäten der Gesellschaft sind auf die Beibehaltung ihres REIT-Status ausgerichtet, um ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und den Unternehmenswert zu maximieren.

Die Gesellschaft steuert ihre Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2009 und 31. Dezember 2008 wurden keine Veränderungen der Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft KPIs (Key Performance Indicators/Leistungskennzahlen), die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, ist der wichtigste KPI. Gemäß der Konzernstrategie soll die REIT-Eigenkapitalquote innerhalb des für die REIT-Gesetzgebung relevanten Zeitraums zwischen 45 % und 55 % liegen. Der REIT-Status bleibt bestehen, solange die REIT-Eigenkapitalquote nicht in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unter 45 % sinkt.

Folgende KPIs werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

KPIs GEMÄSS DEUTSCHEM REIT-GESETZ

in %	2009	2008	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	40,26	40,34	> 45
Unbewegliches Vermögen	89,20	96,36	> 75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	> 75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9,93	1,24	< 50 ¹

¹ Innerhalb von fünf Jahren, bezogen auf den durchschnittlichen Immobilienbestand in dem Zeitraum.

Beizulegender Zeitwert Folgende Übersicht zeigt Buchwert und beizulegenden Zeitwert aller im Konzernabschluss angegebenen Finanzinstrumente:

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2009	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzielle Vermögenswerte				Gesamt	Beizulegen- der Zeitwert
			Forderun- gen und ausge- reichte Darlehen	Vermögens- werte mit Wertän- derung „through profit or loss“	Derivative Finanz- instrumente zur Ab- sicherung	Zur Ver- äußerung verfügbar		
At equity bilanzierte Beteiligung	9.046	0	0	9.046	0	0	9.046	9.046
Finanzanlagen	351	0	0	0	0	351	351	351
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.694	0	5.694	0	0	0	5.694	5.694
Forderungen gegen Gemeinschafts- unternehmen	1.855	0	1.855	0	0	0	1.855	1.855
Derivative Finanzinstrumente	615	0	0	100	515	0	615	615
Forderungen aus Steuern	3	0	3	0	0	0	3	3
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33.483	4.152	29.331	0	0	0	29.331	29.331
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	146.818	0	146.818	0	0	0	146.818	146.818
Gesamt	197.866	4.152	183.701	9.146	515	351	193.713	193.713

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2009	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzinstrumente			Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Verbindlich- keiten mit Wertänderung „through profit or loss“	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Derivative Finanzinstru- mente zur Absicherung		
Langfristige Darlehen	947.257	0	0	952.825	0	952.825	952.825
Derivative Finanzinstrumente	48.859	0	18.328	0	30.531	48.859	48.859
Kurzfristige Darlehen	91.941	0	0	91.941	0	91.941	91.941
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.692	0	0	3.692	0	3.692	3.692
Sonstige Verbindlichkeiten	10.243	9.465	0	778	0	778	778
Gesamt	1.101.992	9.465	18.328	1.049.236	30.531	1.098.095	1.098.095

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2008	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzielle Vermögenswerte				Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Forderun- gen und ausgereichte Darlehen	Vermögens- werte mit Wertänderung „through profit or loss“	Zur Ver- äußerung verfügbar			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.099	0	4.099	0	0	4.099	4.099	
Derivative Finanzinstrumente	176	0	0	176	0	176	176	
Forderungen aus Steuern	1	0	1	0	0	1	1	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	28.266	1.097	2.291	0	24.878	27.169	27.169	
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente	31.426	0	31.426	0	0	31.426	31.426	
Gesamt	63.968	1.097	37.817	176	24.878	62.871	62.871	

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2008	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzinstrumente			Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Verbindlich- keiten mit Wertänderung „through profit or loss“	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Derivative Finanzinstru- mente zur Absicherung		
Langfristige Darlehen	1.086.801	0	0	1.090.374	0	1.090.374	1.090.374
Derivative Finanzinstrumente (für Hedge-Accounting designed)	28.626	0	0	0	28.626	28.626	28.626
Kurzfristige Darlehen	12.609	0	0	12.609	0	12.609	12.609
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.561	0	0	4.561	0	4.561	4.561
Sonstige Verbindlichkeiten	11.156	3.293	0	7.863	0	7.863	7.863
Gesamt	1.143.753	3.293	0	1.115.407	28.626	1.144.033	1.144.033

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und Darlehen wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden.

Nettogewinne und -verluste aus finanziellen Finanzinstrumenten bestehen in folgender Höhe:

in TEUR	2009	2008
Finanzinstrumente mit Wertänderung „through profit or loss“	-23.294	-5.075
Verbindlichkeiten und Forderungen	-311	-254
Gesamt	-23.605	-5.329

Die Nettoverluste während der Berichtsperiode betreffen Bewertungsverluste und im Falle der Verbindlichkeiten und Forderungen Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes Mit Wirkung zum 1. Januar 2009 wendet der Konzern die Änderung zu IFRS 7 für Finanzinstrumente an, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Danach sind Angaben zu der Wertermittlung des beizulegenden Zeitwertes gemäß folgender Einstufungshierarchie zu machen:

19 Management von Finanzrisiken

20 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

21 Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten

22 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)

- > die auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierten (unverändert übernommenen) Preise (Stufe 1)
- > Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen (Stufe 2)
- > nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren) (Stufe 3)

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente des Konzerns wurden nach dem Bewertungsvorgehen gemäß Stufe 2 bewertet. Davon betroffen sind lediglich die derivativen Finanzinstrumente, da keine weiteren Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, bestehen.

Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z. B. Derivate im außerbörslichen Handel), wird unter Zuhilfenahme von Bewertungsverfahren ermittelt. Diese Bewertungsverfahren maximieren den Input von beobachtbaren Marktdaten, soweit diese ermittelbar sind, und greifen so wenig wie möglich auf unternehmensspezifische Annahmen zurück. Wenn alle relevanten Inputfaktoren, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert eines Finanzinstruments benötigt werden, vorliegen, ist das Instrument in Stufe 2 einzuordnen.

20 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die alstria office REIT-AG hat ein Joint Venture über die Wiederherstellung der Kaisergalerie in dem Objekt Große Bleichen 23–27 in Hamburg vereinbart. Während die alstria office REIT-AG das Gebäude in das Gemeinschaftsprojekt einbringt, beteiligt sich der Partner hauptsächlich durch Bereitstellung von Eigenkapital. Der Zeitplan für die Realisierung dieses Projektes sieht für die Umsetzung einen Zeitraum von zwölf Monaten vor, beginnend ab Mitte 2011.

Die alstria office REIT-AG hat im Januar 2010 eine Refinanzierung ohne Rückhaftung auf die alstria office REIT-AG abgeschlossen. Die Kreditvereinbarung beläuft sich auf EUR 76 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Festzinssatz von 4,62%.

Zur Einhaltung der LTV-Vereinbarung von unter 60% des Konsortialkredits hat die alstria office REIT-AG im Januar 2010 eine freiwillige Rückzahlung i. H. v. EUR 20 Mio. vorgenommen und dadurch für die nächsten beiden Zinsperioden die Marge von 85 Basispunkten gesichert.

Im Januar 2010 wurden drei Zinsswap-Vereinbarungen über einen Nominalwert von EUR 203,9 Mio. terminiert sowie eine Zinsswap-Vereinbarung (Cashflow-Hedge) über nominal EUR 33 Mio. eingegangen.

21 Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten

Folgende deutsche Tochtergesellschaften, die im Konzernabschluss der alstria office REIT-AG mit einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses gemäß § 264b HGB in Anspruch genommen:

- > Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Halberstädter Str. GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Hamburger Str. 43 GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg
- > Alstria Sechste Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg

22 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)

1 Ad-hoc-Mitteilungen

Datum	Anlass	Sprache
11.02.2009	alstria office REIT-AG: Konsortialkreditvertrag erfolgreich nachverhandelt, LTV Ende 2008 unter 60%	Deutsch/ Englisch
29.10.2009	alstria office REIT-AG: alstria verkauft Immobilienportfolio für EUR 93,4 Mio.	Deutsch/ Englisch

2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft im Jahr 2009 gemeldeten Transaktionen zusammengefasst:

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers	ISIN	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
Olivier Elamine	Mitglied des Vorstands	Aktie	DE000A0L-D2U1	Kauf	Außerbörslich	26.03.2009	3,86	22.668	87.498,48
Alexander Dexne	Mitglied des Vorstands	Aktie	DE000A0L-D2U1	Kauf	Außerbörslich	26.03.2009	3,86	12.953	49.998,58

3 Stimmrechtsmitteilung

Nr.	Datum	Aktionäre	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Änderung	Zuge- rechnete Anteile	Veröffent- lichung gemäß	Sprache
1	05.01.2009	CCT Corporate Nominees Limited	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
2	05.01.2009	Mourant Limited	52,04	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
3	05.01.2009	Mourant & Co. Limited	52,04	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
4	05.01.2009	Mourant Ireland Limited	52,04	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
5	07.01.2009	Morgan Stanley Investment Management Limited	4,95	5	19.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
6	07.01.2009	Morgan Stanley	4,96	5	19.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
7	07.01.2009	Morgan Stanley International Holdings Inc.	4,95	5	19.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
8	07.01.2009	Morgan Stanley International Limited	4,95	5	19.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
9	07.01.2009	Morgan Stanley Group (Europe)	4,95	5	19.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
10	02.02.2009	Morgan Stanley Investment Management Limited	3,35	3	12.04.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
11	02.02.2009	Morgan Stanley	3,35	3	12.04.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
12	02.02.2009	Morgan Stanley International Holdings Inc.	3,35	3	12.04.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
13	02.02.2009	Morgan Stanley International Limited	3,35	3	12.04.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
14	02.02.2009	Morgan Stanley Group (Europe)	3,35	3	12.04.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
15	02.02.2009	Morgan Stanley Investment Management Limited	5,03	5	20.11.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
16	02.02.2009	Morgan Stanley	5,03	5	20.11.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
17	02.02.2009	Morgan Stanley International Holdings Inc.	5,03	5	20.11.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
18	02.02.2009	Morgan Stanley International Limited	5,03	5	20.11.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
19	02.02.2009	Morgan Stanley Group (Europe)	5,03	5	20.11.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
20	02.02.2009	Morgan Stanley Investment Management Limited	4,84	5	14.01.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
21	02.02.2009	Morgan Stanley	4,84	5	14.01.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
22	02.02.2009	Morgan Stanley International Holdings Inc.	4,84	5	14.01.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch

22 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)

Nr.	Datum	Aktionäre	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Änderung	Zuge- rechnete Anteile	Veröffent- lichung gemäß	Sprache
23	02.02.2009	Morgan Stanley International Limited	4,84	5	14.01.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
24	02.02.2009	Morgan Stanley Group (Europe)	4,84	5	14.01.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
25	02.02.2009	Morgan Stanley Investment Management Limited	5,33	5	28.02.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
26	02.02.2009	Morgan Stanley	5,33	5	28.02.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
27	02.02.2009	Morgan Stanley International Holdings Inc.	5,33	5	28.02.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
28	02.02.2009	Morgan Stanley International Limited	5,33	5	28.02.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
29	02.02.2009	Morgan Stanley Group (Europe)	5,33	5	28.02.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
30	02.02.2009	Cohen & Steers Inc.	3,10	3	28.01.2009	Ja	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
31	17.03.2009	Cohen & Steers Inc.	2,50	3	10.03.2009	Ja	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
32	29.06.2009	Maitre Patrick Foetisch	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
33	29.06.2009	Maitre Patrick Foetisch	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
34	29.06.2009	Maitre Patrick Foetisch	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
35	29.06.2009	SFCT Investments Ltd	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
36	29.06.2009	SFCT Investments Ltd	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
37	29.06.2009	SFCT Investments Ltd	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
38	29.06.2009	Citco III Limited	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
39	29.06.2009	Citco III Limited	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
40	29.06.2009	Citco III Limited	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
41	29.06.2009	Citco Group Limited	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
42	29.06.2009	Citco Group Limited	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
43	29.06.2009	Citco Group Limited	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
44	29.06.2009	CBC Holdings NV	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
45	29.06.2009	CBC Holdings NV	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
46	29.06.2009	CBC Holdings NV	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
47	29.06.2009	Citco Banking Corporation NV	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch

Nr.	Datum	Aktionäre	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Änderung	Zuge- rechnete Anteile	Veröffent- lichung gemäß	Sprache
48	29.06.2009	Citco Banking Corporation NV	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
49	29.06.2009	Citco Banking Corporation NV	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
50	29.06.2009	Citco C&T Holdings Limited	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
51	29.06.2009	Citco C&T Holdings Limited	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
52	29.06.2009	Citco C&T Holdings Limited	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
53	29.06.2009	CC&T Holdings Limited	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
54	29.06.2009	CC&T Holdings Limited	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
55	29.06.2009	CC&T Holdings Limited	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
56	29.06.2009	Citco Holdings Denmark ApS	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
57	29.06.2009	Citco Holdings Denmark ApS	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
58	29.06.2009	Citco Holdings Denmark ApS	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
59	29.06.2009	Citco C&T Holdings (Luxembourg S.A.R.L.)	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
60	29.06.2009	Citco C&T Holdings (Luxembourg S.A.R.L.)	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
61	29.06.2009	Citco C&T Holdings (Luxembourg S.A.R.L.)	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
62	29.06.2009	Citco Nederland B.V.	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
63	29.06.2009	Citco Nederland B.V.	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
64	29.06.2009	Citco Nederland B.V.	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
65	29.06.2009	Citco Corporate Services (Ireland) Ltd.	48,90	30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	14.09.2007	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
66	29.06.2009	Citco Corporate Services (Ireland) Ltd	50,20	50	21.08.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
67	29.06.2009	Citco Corporate Services (Ireland) Ltd	0,00	50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
68	28.07.2009	Morgan Stanley Investment Management Limited	2,46	3	20.07.2009	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
69	28.07.2009	Morgan Stanley	2,52	3	20.07.2009	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
70	28.07.2009	Morgan Stanley International Holdings Inc.	2,46	3	20.07.2009	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
71	28.07.2009	Morgan Stanley International Limited	2,46	3	20.07.2009	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
72	28.07.2009	Morgan Stanley Group (Europe)	2,46	3	20.07.2009	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch

- 22 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)
 23 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)
 24 Prüfungshonorar
 25 Vorstand
 26 Aufsichtsrat

23 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz) bezüglich der Empfehlungen des deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des Deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben worden und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht (www.alstria.de). Sie wurde damit den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB.

24 Prüfungshonorar

Am 10. Juni 2009 wählte die Hauptversammlung PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Lise-Meitner-Straße 1, Berlin, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für 2009 umfassen die folgenden Positionen:

in TEUR	2009	2008
Abschlussprüfung	366	356
Sonstige Beratung im Zusammenhang mit der Abschlussprüfung	61	82
Sonstige Beratung	0	100

25 Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2009 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine, Chief Executive Officer
(Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne, Chief Financial Officer
(Finanzvorstand)

Der als Anlage beigefügte Vergütungsbericht (vgl. Seite 90 bis 91) enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

26 Aufsichtsrat

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit Abschluss der Hauptversammlung im Jahr 2011.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2009 wie folgt zusammen:

Alexander Stuhlmann (Vorsitzender), Hamburg, Deutschland

Unternehmensberater;

Geschäftsführer der Alexander Stuhlmann GmbH

- > BVV Versicherungsverein des Bankgewerbes a. G., Mitglied des Aufsichtsrats
- > BVV Versorgungskasse des Bankgewerbes e. V., Mitglied des Aufsichtsrats
- > BVV Pensionsfonds des Bankgewerbes AG, Mitglied des Aufsichtsrats
- > Capital Stage AG, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- > Frank Beteiligungsgesellschaft mbH, Vorsitzender des Beirats
- > Hamburger Feuerkasse Versicherung AG, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- > HASPA Finanzholding, Mitglied des Kuratoriums
- > HCI Capital AG, Mitglied des Aufsichtsrats
- > Jahr Holding GmbH & Co. KG, Vorsitzender des Beirats
- > LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG, Mitglied des Aufsichtsrats
- > Ludwig Görtz GmbH, Mitglied des Verwaltungsrats
- > Otto Dörner GmbH & Co. KG, Vorsitzender des Beirats
- > Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG, Vorsitzender des Beirats
- > Studio Hamburg Berlin Brandenburg GmbH, Mitglied des Beirats

John van Oost (stellv. Vorsitzender), London, Vereinigtes Königreich

Managing Partner bei Natixis Capital Partners

- > Natixis Capital Partners Ltd., Managing Partner
- > Axiom Asset 1 GmbH & Co. KG, Director
- > Axiom Asset 2 GmbH & Co. KG, Director
- > Axiom Immo Management GmbH, Director
- > Axiom Immo GP GmbH (vormals Captiva Industrial GP GmbH), Director
- > Axiom Immo Holding GmbH (vormals Captiva Industrial Holding GmbH), Director
- > Captiva Capital Management SaRL, Board Member
- > Express Holding Srl, Board Member
- > Green Cove Capital Management SaRL, Board Member
- > La Jolla Capital Management SaRL, Board Member
- > Natixis Capital Partners GmbH, Board Member
- > Natixis Capital Partners Srl, Board Member
- > Ocala Capital Management LLC, Board Member

Dr. Johannes Conradi, Hamburg, Deutschland

Rechtsanwalt und Partner bei Freshfields Bruckhaus

Deringer LLP

- > Global Head of Real Estate Sector Group
- > Managing Partner of the Hamburg Office
- > Member of the German Management Group

Roger Lee, London, Vereinigtes Königreich

Real Estate Investment Manager bei Natixis Capital Partners

Richard Mully, Dublin, Irland

Investment Manager bei Grove International Partners (UK) Ltd.

- > Grove International Partners LLP, Managing Partner
- > Apellas Holdings B.V., Director
- > Douglasshire International Holdings B.V., Director
- > Event Hospitality Group B.V., Director
- > Hansteen Holdings PLC, Director
- > Hellenic Land Holdings B.V., Director
- > Hypo Real Estate Holdings AG, Member of the Supervisory Board, bis 27. März 2009
- > Karta Realty Limited, Director
- > Nowe Ogrody 2 Sp. z o.o., Director
- > Nowe Ogrody 3 Sp. z o.o., Director
- > Nowe Ogrody 4 Sp. z o.o., Director
- > Nowe Ogrody Sp. z o.o., Director
- > Polish Investment Real Estate Holding B.V., Director
- > Polish Investments Real Estate Holding II B.V., Director
- > SI Real Estate Holding B.V., Director
- > Spazio Investments NV, Director, bis 3. Dezember 2009
- > Spazio Industriale II B.V., Director
- > SREI DI Properties, Inc., Director

Daniel Quai, Crans, Schweiz

Banker bei Natixis Capital Partners

- > Natixis Capital Partners Ltd., Director
- > Arman SW03, Director
- > CDS Costruzioni S.p.A., Director
- > CDS Holding S.p.A., Director
- > CDS Project Development BV, Director
- > Excelsia Otto Srl, Director
- > Express Holdings Srl, Director
- > Natixis Capital Partners GmbH, Managing Director
- > Newreal SpA, Director

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass der Konzernabschluss gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Hamburg, 12. Februar 2010

Der Vorstand



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender



Alexander Dexne
Finanzvorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

„Wir haben den von der alstria office REIT-AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des

Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 22. Februar 2010

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

sgd. Gregory Hartman
Wirtschaftsprüfer

sgd. ppa. Markus Salzer
Wirtschaftsprüfer

CORPORATE GOVERNANCE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Überwachung der Unternehmensführung

Im Berichtsjahr beriet der Aufsichtsrat den Vorstand des Unternehmens und überwachte ihn im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat eingebunden.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig detailliert über die Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie wichtige Geschäftsvorfälle, die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance der Gesellschaft informiert. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam ab. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen durch mündliche und schriftliche Berichte über wichtige Ereignisse unterrichtet; der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand führten regelmäßige Informations- und Beratungsgespräche.

Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen wurden eingehend mit dem Vorstand beraten. Soweit nach Gesetz, Satzung oder den Geschäftsordnungen von Vorstand bzw. Aufsichtsrat erforderlich, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben. Dies schließt auch die Budgetplanung des Unternehmens ein.

Im Geschäftsjahr 2009 fanden vier Sitzungen des Gesamtaufichtsrats statt, jeweils eine Sitzung im Quartal. Bei allen Sitzungen waren sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich anwesend oder haben an den Sitzungen per Telefonkonferenz teilgenommen. Zusätzlich wurden auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen fünf Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2010 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts weitere zwei Sitzungen des Gesamtaufichtsrats statt.

In den Aufsichtsratssitzungen wurden die Finanzergebnisse der Gesellschaft (Quartalsfinanzberichte und Halbjahresfinanzbericht bzw. Jahres- und Konzernabschluss) erörtert und die Marktsituation, die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, die Risikoentwicklung sowie der Geschäftsverlauf mit dem Vorstand besprochen.

Schwerpunkte der Diskussion

In der Aufsichtsratssitzung am 3. März 2009 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2008, dem Abhängigkeitsbericht sowie den Beschlussvorschlägen an die Hauptversammlung. Nach gründlicher Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an, da die Zahlung einer Dividende im Hinblick auf dadurch gesetzte Signale an den Kapitalmarkt sowie die Dividendenpolitik der Gesellschaft im besten Interesse der Gesellschaft war. Die Wirtschaftsprüfer bestätigten, dass die Liquiditätssituation der Gesellschaft die Zahlung der vorgeschlagenen Dividende zulasse. Vorstand und Aufsichtsrat erörterten

die Möglichkeit, den Aktionären den Tausch ihrer Dividendenansprüche gegen eigene Aktien der Gesellschaft anzubieten, um eine attraktive Wahlmöglichkeit für die Aktionäre zu schaffen und zusätzlich Liquidität zu sparen, und sprachen eine entsprechende Empfehlung an die Hauptversammlung aus. Der Aufsichtsrat fasste in der Sitzung ferner Beschluss über seinen Bericht an die Hauptversammlung sowie über die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Ebenfalls wurde über die Erfolgsprämie für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2008 beraten und beschlossen.

In der Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung am 10. Juni 2009 bildeten Finanzierungsstrategie und im Hinblick auf das geplante Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) auch die Vorstandsvergütung den Schwerpunkt der Beratungen. Der Aufsichtsrat stimmte im Rahmen der Finanzierungsstrategie zwei Refinanzierungsprojekten zu, befasste sich mit dem kurzfristigen variablen Vergütungselement und beschloss, das Vergütungssystem für den Vorstand durch einen externen unabhängigen Experten überprüfen zu lassen.

In der Sitzung am 14. September 2009 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz, dem inzwischen in Kraft getretenen VorstAG sowie den Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und den Auswirkungen auf alstria, beschloss Änderungen der Geschäftsordnungen für den Prüfungsausschuss und den Gesamtaufichtsrat und gab dem Personalausschuss und dem Investitionsausschuss erstmals eine Geschäftsordnung. Ferner diskutierte der Aufsichtsrat mit dem externen Vergütungsexperten die Ergebnisse der Überprüfung der Vorstandsvergütung im Hinblick auf die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Vergütung in ihrer Höhe marktkonform und angemessen ist und in ihrer Systematik an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst werden sollte. Ferner stimmte der Aufsichtsrat einem weiteren Refinanzierungsprojekt im Rahmen der Finanzierungsstrategie zu.

In der Aufsichtsratssitzung am 26. November 2009 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zu verschiedenen Maßnahmen wie z. B. einem weiteren Refinanzierungsprojekt, dem Verkauf von Immobilien, dem Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zum Zwecke der Entwicklung einer Immobilie sowie einem Vermietungsprojekt. Der Aufsichtsrat diskutierte das sehr positive Ergebnis der Prüfung der Effizienz seiner Arbeit und beschloss nach intensiver Erörterung die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2010.

Die Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren im Geschäftsjahr 2009 betrafen die Verlängerung der Amtszeiten und Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder, eine Anpassung des Konsortialdarlehens der Gesellschaft, durch die sich die zulässige Beleihungsquote von 60% auf 65% erhöht hat, die aufgrund der Änderung des

Bestands der eigenen Aktien erforderliche Anpassung des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands, die Bestellung der Vorstandsmitglieder zu Geschäftsführern von Tochtergesellschaften sowie die Aktualisierung der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Anfang des Jahres 2010 diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die langfristige strategische Ausrichtung des Unternehmens. Auf seiner Bilanzsitzung im März 2010 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 und passte das Vergütungssystem sowie die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder entsprechend den Vorschlägen des externen Vergütungsexperten an die neuen gesetzlichen Anforderungen durch das VorstAG an.

Die Vergütung wird auch künftig für jedes Vorstandsmitglied aus einer fixen Grundvergütung sowie einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement bestehen. Der überwiegende Teil der Vergütung wird dabei auf die variablen Vergütungsbestandteile entfallen, die jeweils teilweise oder vollständig mehrjährige Bemessungsgrundlagen haben. Für außerordentliche Entwicklungen wurden Begrenzungsmöglichkeiten eingeführt.

Die kurzfristige variable Vergütung wird für jedes Geschäftsjahr an einem durch den Aufsichtsrat festgelegten Erfolgszielwert bemessen, dem Funds From Operations (FFO). Die Erfolgsprämie wird an das Vorstandsmitglied nur in Höhe von 75% in bar ausgezahlt. 25% der Erfolgsprämie werden in virtuelle Aktien gewandelt, die einer Mindesthaltedfrist von zwei Jahren unterliegen.

Als langfristiges variables Vergütungselement ersetzt ein neuer Performance Share Plan das bisherige Aktienoptionsprogramm für den Vorstand. An die Mitglieder des Vorstands werden jährlich virtuelle Aktien ausgegeben, die eine vierjährige Laufzeit haben. Die vom Aufsichtsrat festgelegten Erfolgsziele sind zu 50% der absolute Total Shareholder Return, der aus dem „Weighted Average Cost of Capital“ (WACC) abgeleitet wird, und zu 50% der relative Total Shareholder Return, der anhand des Referenzindex EPRA REIT Continental Europe bemessen wird.

Die gesamte variable Vergütungsregelung wird ergänzt durch einen diskretionären Faktor, der die individuelle Leistung der Vorstandsmitglieder berücksichtigt und zusätzlich dazu beiträgt, dass die Höhe der Vergütung auch in Zukunft marktkonform und angemessen ausgestaltet ist.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur Steigerung der Effizienz seiner Arbeit hat der sechsköpfige Aufsichtsrat drei Ausschüsse eingerichtet, die jeweils mit drei Mitgliedern besetzt sind. Den Ausschüssen sind im gesetzlich zulässigen Rahmen teilweise Entscheidungsbefugnisse übertragen worden, zum Teil bereiten sie die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor. Die Ausschussvorsitzenden informierten den Gesamtaufichtsrat in dessen Sitzungen über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse.

Der Prüfungsausschuss behandelte im Geschäftsjahr 2009 in vier Sitzungen den Jahres- und Konzernabschluss, die Lageberichte und den Abhängigkeitsbericht, diskutierte diese mit den Abschlussprüfern und führte eine entsprechende Vorprüfung dieser Dokumente sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch. Weitere Themen waren der Beschlussvorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers, die Prüfung der Unabhängigkeit der Abschlussprüfer sowie der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an PwC, die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte sowie die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems, die erfassten wesentlichen Risiken und die Notwendigkeit eines internen Revisionssystems sowie das Compliance System. Schließlich führte der Prüfungsausschuss eine Prüfung der Effizienz seiner Arbeit durch. Die Auswertung ergab eine sehr positive Effizienz.

Der Investitionsausschuss hat im Berichtszeitraum eine Entscheidung über den Verkauf eines Immobilienportfolios per Umlaufbeschluss gefasst.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Berichtszeitraum dreimal und fasste einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren. Gegenstand der Beratungen waren die Anpassung der Vorstandsvergütung an die neuen gesetzlichen Regelungen durch das VorstAG und den Deutschen Corporate Governance Kodex und die Vorbereitung der entsprechenden Beratungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats. Weitere Themen waren die Empfehlung an die Hauptversammlung, Herrn Roger Lee als neues Aufsichtsratsmitglied zu wählen, sowie die Zustimmung zu Beratungsleistungen von Freshfields Bruckhaus Deringer LLP.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Berlin, übernahm die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts der alstria office REIT-AG sowie des Konzernabschlusses einschließlich des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 und versah diese mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der alstria office REIT-AG, der Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichts sowie der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden ebenso wie die Berichte des Abschlussprüfers allen Mitgliedern des Aufsichtsrats unverzüglich nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat prüfte die vom Vorstand aufgestellten Dokumente umfassend im Prüfungsausschuss und im Plenum. In der Sitzung des Prüfungsausschusses war der Abschlussprüfer anwesend, berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für Fragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss hat die Prüfung durch den Aufsichtsrat vorbereitet und darüber in Gegenwart des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers an das Plenum berichtet. Das Plenum prüfte und diskutierte sowohl die vom Vorstand aufgestellten Dokumente als auch die Ergebnisse der Abschlussprüfung und nahm diese anschließend zustimmend und ohne Einwendungen zur Kenntnis und billigte den Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss. Damit gilt der Jahresabschluss als festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an.

Zudem hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG vorgelegt, in dem der Vorstand über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen berichtet. Gleichermaßen hat PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Berlin, dem Aufsichtsrat ihren Bericht über die Prüfung des Abhängigkeitsberichts vorgelegt. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers lautet wie folgt:

„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.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands geprüft und den hierzu erstellten Bericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Abs. 3 AktG stimmt der Aufsichtsrat nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung zu. Einwendungen sind nicht zu erheben.

Corporate Governance

Im Berichtszeitraum befasste sich der Aufsichtsrat zudem mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex durch die alstria office REIT-AG. Vorstand und Aufsichtsrat gaben zuletzt im März 2010 die jährliche Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ab, die danach den Aktionären auf der Website des Unternehmens dauerhaft zugänglich gemacht wurde. Darin haben Vorstand und Aufsichtsrat erklärt, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im Wesentlichen entsprochen wurde und wird und welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Jedes Aufsichtsratsmitglied legt dem Aufsichtsrat potenzielle Interessenkonflikte offen und enthält sich bei entsprechenden Beschlüssen – etwa bei Entscheidungen des Aufsichtsrats, die Verträge mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG betreffen – seiner Stimme. Die Mitglieder des Aufsichtsrats prüften die Effizienz ihrer Arbeit anhand eines Fragebogens, der von allen Mitgliedern ausgefüllt wurde. Die Auswertung ergab eine sehr positive Effizienz.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Roger Lee wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg mit Wirkung zum 24. Februar 2009 bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung als Mitglied des Aufsichtsrats der alstria office REIT-AG bestellt. Die Hauptversammlung hat dies am 10. Juni 2009 bestätigt und wählte Roger Lee in den Aufsichtsrat. Roger Lee hat John van Oost mit Wirkung zum 1. Oktober 2009 als Mitglied des Prüfungsausschusses abgelöst.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitern und dem Vorstand für ihr Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2009.

Hamburg, im März 2010

Alexander Stuhlmann

Vorsitzender des Aufsichtsrats

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG sind sich bei der Unternehmensführung ihrer Verantwortung gegenüber den Aktionären, Mitarbeitern und Mietern der alstria office REIT-AG bewusst. Ausdruck dieser Verantwortung ist unter anderem eine transparente Berichterstattung in der Erklärung zur Unternehmensführung mit dem Ziel, das Vertrauen der Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der Gesellschaft zu fördern. In dieser Erklärung berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a Abs. 1 HGB über die Unternehmensführung bei der alstria office REIT-AG.

Deutscher Corporate Governance Kodex und Entsprechenserklärung

Im Sinne einer wertorientierten Unternehmensführung hat alstria weite Teile des Deutschen Corporate Governance Kodex (zuletzt in der Fassung vom 18. Juni 2009) umgesetzt und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Die Empfehlungen und Anregungen der vom deutschen Bundesministerium für Justiz einberufenen Regierungskommission enthalten international und national akzeptierte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Die Entsprechenserklärung der alstria zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ist auf der Unternehmenswebsite (www.alstria.de) veröffentlicht. In einigen wenigen Punkten hat alstria nach sorgfältiger Abwägung entschieden, von den Empfehlungen des Kodex abzuweichen. Diese Punkte und ihre Begründung sind in der Entsprechenserklärung aufgeführt, die Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 2. März 2010 abgegeben haben:

Entsprechenserklärung vom 2. März 2010

„Den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 18. Juni 2009 und bis dahin in der Fassung vom 6. Juni 2008 wurde seit der letzten Entsprechenserklärung vom 29. Mai 2009 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 in diesem Umfang auch in Zukunft zu entsprechen:

Selbstbehalt bei Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat, Ziffer 3.8 (Fassung vom 18. Juni 2009)

Bei der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wurde kein Selbstbehalt vereinbart. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben.

Selbstbehalt bei Abschluss einer D&O-Versicherung für den Vorstand, Ziffer 3.8 (Fassung vom 6. Juni 2008)

Hinsichtlich der D&O-Versicherung für den Vorstand der alstria office REIT-AG wurde bislang kein Selbstbehalt vereinbart. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Mitglieder des Vorstands ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben. Die Gesellschaft wird die bestehende D&O-Versicherung für die Mitglieder des Vorstands jedoch innerhalb der gesetzlichen Übergangsfristen an die neuen gesetzlichen Vorgaben zum Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen für Vorstandsmitglieder anpassen.

Möglichkeit einer Begrenzung (Cap) von Aktienoptionen, Ziffer 4.2.3 (Fassung vom 6. Juni 2008)

Der Aufsichtsrat hat bei Auflegung des Aktienoptionsprogramms des Vorstands keine Höchstgrenze („Cap“) im Falle des Eintretens außerordentlicher, nicht vorhergesehener Entwicklungen vorgesehen. Der Wert von Immobiliengesellschaften galt als relativ stabil; mit außerordentlichen und unvorhersehbaren Kurssteigerungen war nicht zu rechnen. Der Aufsichtsrat hat im März 2010 die Einführung eines neuen variablen Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands mit Begrenzungsmöglichkeiten für außerordentliche Entwicklungen beschlossen.

Erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder, Ziffer 5.4.6 (Fassung vom 18. Juni 2009)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben ihrer festen keine erfolgsorientierte Vergütung. Der Grund hierfür ist die relativ geringe Größe des Unternehmens.

Erörterung der Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte durch den Aufsichtsrat oder seinen Prüfungsausschuss mit dem Vorstand vor der Veröffentlichung, Ziffer 7.1.2 (Fassung vom 18. Juni 2009)

Die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte werden dem Aufsichtsrat vor ihrer Veröffentlichung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden die Finanzberichte zeitnah nach deren Veröffentlichung ausführlich mit dem Aufsichtsrat erörtert. Für den Fall, dass sich wesentliche Abweichungen zu dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget oder Geschäftsplan ergeben, wird dem Aufsichtsrat die Möglichkeit eingeräumt, die Zahlen vor ihrer Veröffentlichung mit dem Vorstand zu erörtern. Vorstand und Aufsichtsrat erachten dieses Vorgehen als angemessen und ausreichend.“

Alle anderen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 18. Juni 2009 und bis dahin in der Fassung vom 6. Juni 2008 wurden und werden vollständig umgesetzt. alstria hat einen Corporate Governance Beauftragten im Unternehmen ernannt, der mindestens einmal jährlich Änderungen in der Umsetzung des Kodex an Vorstand und Aufsichtsrat berichtet. Damit gewährleistet alstria die durchgängige Einhaltung dieser Prinzipien im Unternehmen. Durch Analyse, Überwachung und Transparenz legt alstria die Grundlage für eine gerechte und effiziente Unternehmensführung. Dies wird auch künftig der Maßstab bleiben.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen. Der Aufsichtsratsvorsitzende hält regelmäßigen Kontakt zum Vorstand.

Der Vorstand der alstria besteht mit Olivier Elamine als Vorstandsvorsitzendem und Alexander Dexne als Finanzvorstand aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele und – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Die Arbeit des Vorstands sowie die Ressortzuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder sind in der Geschäftsordnung und dem Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand geregelt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, dürfen Vorstandsmitglieder nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen. Im Berichtsjahr kam es zu keinen Interessenkonflikten von Vorstandsmitgliedern der alstria. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Vorstandsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen oder mit ihnen persönlich verbundenen Unternehmen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Sämtliche Geschäfte müssen branchenüblichen Standards entsprechen. Entsprechende Verträge bestanden im Berichtszeitraum nicht.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Vorstand bindet den Aufsichtsrat in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen ein. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sieht für bestimmte bedeutende Geschäftsvorgänge der Gesellschaft einen Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats vor, beispielsweise für den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien mit einer Gegenleistung von mehr als EUR 30 Mio., den Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen mit einem Volumen von über EUR 30 Mio., den Abschluss oder die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. oder für nicht im vom Aufsichtsrat genehmigten Budget vorgesehene Investitionen in Vermögensgegenstände der Gesellschaft (Modernisierungsmaßnahmen), die eine jährliche Gesamtsumme von EUR 2 Mio. übersteigen. Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2009 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 83 bis 85 des Geschäftsberichts.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. Derzeit gehören dem Aufsichtsrat folgende Mitglieder an: Alexander Stuhlmann als Vorsitzender, John van Oost als stellvertretender Vorsitzender sowie als weitere Mitglieder Dr. Johannes Conradi, Roger Lee, Richard Mully und Daniel Quai. Die Amtsperioden sämtlicher Mitglieder des Aufsichtsrats enden mit Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 beschließt.

Bei Vorschlägen zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern wird sowohl auf die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen als auch auf Vielfalt (Diversity) geachtet. Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet. Jeder Ausschuss verfügt über eine eigene Geschäftsordnung, die die Angelegenheiten und Aufgaben des Ausschusses näher regelt.

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Angelegenheiten der Rechnungslegung, der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der notwendigen Unabhängigkeit und der Vergütung des Abschlussprüfers sowie mit Fragen des Risikomanagements, des internen Kontrollsystems und der Compliance. Dem Prüfungsausschuss gehören Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Roger Lee und Daniel Quai als weitere Mitglieder an.

Der Investitionsausschuss entscheidet über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien oder anderen Vermögensgegenständen, sofern sie einen Wert zwischen EUR 30 Mio. und EUR 100 Mio. haben. Bezüglich Transaktionen, die über diesem Betrag liegen, entscheidet der Gesamtaufichtsrat. Dem Investitionsausschuss gehören John van Oost als Vorsitzender, Richard Mully und Alexander Stuhlmann an.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, bereitet die Beschlussfassung des Gesamtaufichtsrats über die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern, das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder, die Bestimmung bzw. Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand sowie die Zustimmung zu bestimmten anderweitigen Tätigkeiten und zu wesentlichen Verträgen eines Vorstandsmitglieds vor. Der Personalausschuss entscheidet über Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung der Vorstandsanstellungsverträge sowie mit Ausnahme der Vergütung über den Vertragsinhalt. Dem Personalausschuss gehören Alexander Stuhlmann als Vorsitzender sowie Richard Mully und John van Oost als weitere Mitglieder an.

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2009 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 83 bis 85 des Geschäftsberichts.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat wird in dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2009 erläutert. Dort findet sich auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2009 und 2008.

Aktienoptionsprogramm und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme

Aktienoptionsprogramm

Das Aktienoptionsprogramm sieht die Ausgabe von Optionsrechten an Vorstandsmitglieder vor und ist im Vergütungsbericht auf der Seite 91 dargestellt.

Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm regelt die Ausgabe von Wandelgenussscheinen an alstria-Mitarbeiter und Mitarbeiter aus Unternehmen, an denen alstria direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter.

Der Nominalwert eines Wandelgenussscheins beträgt EUR 1. Im Rahmen des Programms können maximal 500.000 Wandelgenussscheine mit einem Gesamtnominalwert von EUR 500.000 ausgegeben werden. Bisher wurden 158.600 Zertifikate ausgegeben.

Jeder Wandelgenussschein wird in eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der alstria umgewandelt, falls der Börsenkurs der Gesellschaft nach Ausgabe der Wandelgenussscheine den Börsenkurs am Ausgabebetrag an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Börsentagen um 5% oder mehr übersteigt. Eine Umwandlung erfolgt nur an definierten Wandlungstagen und nur dann, wenn der Bezugsberechtigte den Wandlungspreis zahlt und zum vorgeschriebenen Wandlungsdatum noch immer bei alstria oder einem ihrer Tochterunternehmen beschäftigt ist. Die maximale Laufzeit eines Wandelgenussscheins beträgt fünf Jahre.

Directors' Dealings – meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

Gemäß §15a Wertpapierhandelsgesetz sind Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG und nahestehende Personen (Familienangehörige) dazu verpflichtet, Wertpapiergeschäfte mit alstria-Aktien offenzulegen. Neben dem Erwerb und der Veräußerung von alstria-Aktien muss auch jede Transaktion, die im Zusammenhang mit alstria-Aktien steht (z. B. der Erwerb oder die Veräußerung von Optionsscheinen auf die alstria-Aktie), gemeldet werden. Das Unternehmen muss innerhalb von fünf Arbeitstagen von einer derartigen Transaktion in Kenntnis gesetzt werden und diese unverzüglich publizieren. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Gesamtwert der Transaktionen im Kalenderjahr EUR 5.000 nicht übersteigt.

Die folgenden Transaktionen wurden im Jahr 2009 an alstria berichtet:

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers	ISIN	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
Olivier Elamine	Mitglied des Vorstands	Aktie	DE000A0L-D2U1	Kauf	Außenbörslich	26.03.2009	3,86	22.668	87.498,48
Alexander Dexne	Mitglied des Vorstands	Aktie	DE000A0L-D2U1	Kauf	Außenbörslich	26.03.2009	3,86	12.953	49.998,58

Es handelt sich um die Übertragung von Aktien der Gesellschaft im Rahmen der Zahlung der Erfolgsprämie für das Geschäftsjahr 2008. Die Gesellschaft hat 25% der Erfolgsprämie in eigenen Aktien gezahlt.

Aktienbesitz durch Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder

In Ziffer 6.6 empfiehlt der Deutsche Corporate Governance Kodex, den Besitz von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern anzugeben, wenn er direkt oder indirekt größer als 1% der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien ist. Übersteigt der Gesamtbesitz aller Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder 1% der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien, soll der Gesamtbesitz getrennt nach Vorstand und Aufsichtsrat angegeben werden.

Kein Mitglied des Vorstands oder Aufsichtsrats der alstria office REIT-AG besitzt direkt oder indirekt mehr als 1% des gezeichneten Kapitals der Gesellschaft. Der Gesamtbesitz aller Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder übersteigt 1% der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien nicht.

Die Beziehung zu den Aktionären des Unternehmens

Die alstria office REIT-AG respektiert die Rechte der Aktionäre und garantiert nach bestem Vermögen die Ausübung dieser Rechte im gesetzlichen Rahmen. Diese Rechte umfassen insbesondere den freien Erwerb und die freie Veräußerung von Aktien, eine angemessene Befriedigung des Informationsbedürfnisses, adäquat verteilte Stimmrechte je Aktie (eine Aktie – eine Stimme) sowie die Teilnahme an der jährlichen Hauptversammlung. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erläutert, wie Weisungen zur Stimmrechtsausübung erteilt werden können. Die Hauptversammlung 2008 stimmte der elektronischen Übermittlung von Informationen an Aktionäre zu, sodass nunmehr die Einberufungsunterlagen für die Hauptversammlungen auf Wunsch des Aktionärs auch elektronisch versandt werden können. Die nach den gesetzlichen Vorschriften vor der Hauptversammlung auszulegenden Dokumente einschließlich des Geschäftsberichts werden sowohl in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre ausgelegt, als auch auf der Website der Gesellschaft zusammen mit der Tagesordnung veröffentlicht.

Kommunikation mit der Öffentlichkeit

Bei der Weitergabe von Informationen an Personen außerhalb des Unternehmens berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzögerlichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. alstria unterrichtet ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über die Lage des Unternehmens und über wesentliche Geschäftsereignisse insbesondere durch Finanzberichte, Analysten- und Pressekonferenzen, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie die Hauptversammlung. Auf der Website der alstria finden sich umfassende Informationen über das Unternehmen und die Aktie, insbesondere die Finanzberichte, der Kursverlauf sowie Meldungen über Erwerb und Veräußerung von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente gemäß § 15a Wertpapierhandelsgesetz. Ferner veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf der Website einen Finanzkalender, in dem alle für Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt werden. Alle Mitteilungen und Informationen werden auch in englischer Sprache veröffentlicht. Eine detaillierte Auflistung aller im Jahr 2009 veröffentlichten kapitalmarktbezogenen Mitteilungen enthält das Jährliche Dokument gemäß § 10 Wertpapierprospektgesetz, das ebenfalls auf der alstria-Website abrufbar ist.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und die Quartalsfinanzberichte. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS). Zu gesellschaftsrechtlichen Zwecken (Berechnung von Dividenden, Gläubigerschutz) wird ein Einzelabschluss erstellt, der den nationalen handelsrechtlichen Vorgaben (HGB) entspricht.

Der Konzernabschluss und der Einzelabschluss werden durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vergibt nach Prüfung der Unabhängigkeit das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer für alstria und den Konzern für das Geschäftsjahr 2009 und für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2009 wurde die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, gewählt. Der Abschlussprüfer nimmt an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Gesamtaufichtsrats zur Beratung über den Einzel- und Konzernabschluss teil und stellt die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vor.

Compliance

Gemäß Ziffer 4.1.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Vorstand für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin. Der gute Ruf der alstria und das Vertrauen ihrer Aktionäre, Mieter und Mitarbeiter hängen entscheidend von dem Verhalten jedes einzelnen Mitarbeiters ab.

alstria hat daher einen Verhaltenskodex entwickelt, der Verhaltensgrundsätze aufzeigt, Orientierung in Konfliktsituationen (z. B. bei Interessenkonflikten) bietet und damit allen Mitarbeitern des Konzerns als Leitbild und Orientierung für korrektes Verhalten dient. Die Verhaltensgrundsätze sind auf unserer Website (www.alstria.de) veröffentlicht.

Für die Vermittlung der im Verhaltenskodex und in den unternehmensinternen Richtlinien verankerten Werte sowie die Überwachung ihrer Einhaltung hat alstria eine Compliance Organisation aufgebaut. Die Vermittlung der Werte übernimmt der Compliance Officer durch die Beantwortung von Fragen zur Umsetzung des Kodex und Präsenzs Schulungen für alle Mitarbeiter. Die Überwachung der Einhaltung erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Untersuchungshandlungen einer Revisionsstelle. alstria hat zudem eine Hotline eingerichtet, bei der Mitarbeiter Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder die unternehmensinternen Richtlinien anonym melden können. Darüber hinaus erörtert der Vorstand regelmäßig die Compliance der Gesellschaft mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

Verstöße gegen den Verhaltenskodex werden nicht toleriert, vollumfänglich aufgeklärt und geahndet. Dies kann disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Dienstverhältnisses, die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen sowie Strafanzeigen umfassen.

VERGÜTUNGSBERICHT*

Vergütung des Vorstands

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Derzeit überprüft der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands im Hinblick auf eine Anpassung an die durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorStAG) im Sommer 2009 in Kraft getretenen Regelungen. Im Folgenden wird das vor Anpassung durch den Aufsichtsrat und zur Zeit der Aufstellung dieses Berichts geltende Vorstandsvergütungssystem dargestellt.

Die Vorstandsvergütung orientiert sich in Systematik und Höhe an marktüblichen Konditionen. Sie besteht aus einer festen Grundvergütung und zwei variablen Elementen. Die variablen Vergütungselemente (kurzfristig und langfristig) werden jeweils leistungsbezogen und erfolgsabhängig gezahlt: Zum einen entscheidet der Aufsichtsrat im ersten Quartal eines Geschäftsjahres über die Zahlung einer Erfolgsprämie für die einzelnen Mitglieder des Vorstands für das

vergangene Geschäftsjahr, wobei ein Teil der Erfolgsprämie in Aktien der Gesellschaft ausgezahlt wird, und zum anderen kann der Aufsichtsrat jährlich nach der Hauptversammlung Aktienoptionen mit langfristiger Anreizwirkung an die Mitglieder des Vorstands ausgeben. alstria zahlt darüber hinaus für jedes Vorstandsmitglied Prämien für eine Berufsunfähigkeits- und eine Risikolebensversicherung sowie eine betriebliche Altersversorgung.

Die Gesamtvergütung für die aktiven Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 1.516. Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Vorschüsse auf künftige Gehaltszahlungen, keine Kredite und auch keine Pensionszusagen gewährt. Die Zahlung der Erfolgsprämie erfolgte zu 25% in Aktien der Gesellschaft. Aktienoptionen wurden im Geschäftsjahr 2009 nicht ausgegeben.

Ehemaligen Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2009 Bezüge in Höhe von TEUR 13 gezahlt. Rückstellungen für Pensionen für ehemalige Vorstandsmitglieder waren nicht zu bilden.

INDIVIDUELLE VORSTANDSVERGÜTUNG 2009

in TEUR

Vorstandsmitglied	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung ¹		Langfristige variable Vergütung	Sonstige Vergütung ²	Gesamtvergütung
		Baranteil	Aktienanteil			
Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender	438	262,5	87,5	0	94	882
Alexander Dexne, Finanzvorstand	360	150	50	0	74	634
Ehemalige Vorstandsmitglieder	0	0	0	0	13	13
Gesamt	798	412,5	137,5	0	181	1.529

¹ Für in 2008 erbrachte Leistungen.

² Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen, Versicherungen und Altersvorsorge.

INDIVIDUELLE VORSTANDSVERGÜTUNG 2008

in TEUR

Vorstandsmitglied	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung ¹		Langfristige variable Vergütung	Sonstige Vergütung ²	Gesamtvergütung
		Baranteil	Aktienanteil			
Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender	265	267,3 ³	82,7	0	17	632
Alexander Dexne, Finanzvorstand, seit 01.06.2007	300	78	22	0	19	419
Ehemalige Vorstandsmitglieder	250 ⁴	0	0	0	13	263
Gesamt	815	345,3	104,7	0	49	1.314

¹ Für in 2007 erbrachte Leistungen.

² Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen.

³ Beinhaltet zum Teil fest zugesagte Prämienzahlungen.

⁴ Einmalzahlung.

* Dieser Vergütungsbericht ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts bzw. -anhangs und bildet zugleich einen Teil der Erklärung zur Unternehmensführung.

Für den Fall der Beendigung des Vorstandsstellungsverhältnisses ist mit den Mitgliedern des Vorstands ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot von bis zu zwölf Monaten vereinbart, auf das alstria mit einer sechsmonatigen Frist auch verzichten kann. Als Entschädigung erhalten die Mitglieder des Vorstands für die Laufzeit des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots eine Abfindung in Höhe ihres letzten Festgehalts. Die Leistungen der Gesellschaft für den Fall der Beendigung der Anstellung durch Ableben umfassen die feste Vergütung für den Monat des Ablebens und die folgenden drei Monate. Die Erfolgsprämie wird in diesem Fall zeitanteilig bis einschließlich des Monats des Ablebens gezahlt.

Aktionsoptionsprogramm

Am 27. März 2007 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands auf, regelte die Details des Aktienoptionsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis und nahm die Ausgabe der ersten Tranche der Aktienoptionen an den Vorstand vor.

Die Eckpunkte des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Aktienoptionsprogramms können wie folgt beschrieben werden:

Den Mitgliedern des Vorstands können bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigen. Die Aktienoptionen werden in jährlichen Tranchen ausgegeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat im Jahr 2007 gewährt. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16. Der Ausübungspreis für künftige Optionen beträgt 100% des arithmetischen Mittels aus den XETRA-Schlussauktionen der alstria-Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten zehn Handelstagen vor Ausgabe der Optionen („Ausgabedatum“). In den Jahren 2008 und 2009 wurden aufgrund

der Entwicklung des Börsenkurses keine Aktienoptionen gewährt. Aus den im Geschäftsjahr 2007 gewährten Aktienoptionen entstand im Geschäftsjahr 2009 ein Aufwand i. H. v. TEUR 55,8 im Fall von Olivier Elamine und TEUR 35,6 im Fall von Alexander Dexne.

Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabezeitpunkt. Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der aktuelle Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft den Ausübungspreis um 20% oder mehr an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor Beginn des entsprechenden Ausübungszeitraums übersteigt. Das Erfolgsziel für die in 2007 gewährten Aktienoptionen beträgt EUR 19,20. Die Aktienoptionen können nur nach Ende einer Haltefrist von zwei Jahren und auch nur während vier Ausübungszeiträumen eines jeden Jahres ausgeübt werden. Jeder Ausübungszeitraum beträgt 30 Tage, beginnend an dem Tag der Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten, zweiten und dritten Quartals und dem Tag der Hauptversammlung. Es bestehen keine Barzahlungsalternativen.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats im Jahr 2009 betrug TEUR 299,1. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung i. H. v. jeweils TEUR 40. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält darüber hinaus eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 20, sein Stellvertreter von TEUR 10. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat nur zeitweise angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung. Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 15 gesondert vergütet. Die Tätigkeit in anderen Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt. Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden keine Vorschüsse auf künftige Vergütungen und keine Kredite gewährt, und es wurden keine Vergütungen für individuell erbrachte Dienste gezahlt.

INDIVIDUELLE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

in TEUR

Mitglied des Aufsichtsrats	Mitgliedschaft Aufsichtsrat	Mitgliedschaft Prüfungsausschuss	Vergütung für 2009	Vergütung für 2008
Alexander Stuhlmann	Vorsitzender	n. a.	60,0	60,0
John van Oost	Stellvertretender Vorsitzender	Bis einschl. 30.09.2009 Mitglied	57,5	53,3
Dr. Johannes Conradi	Mitglied	Vorsitzender	55,0	55,0
Roger Lee	Seit 24.02.2009 Mitglied	Seit 01.10.2009 Mitglied	36,6	–
Richard Mully	Mitglied	n. a.	40,0	40,0
Daniel Quai	Mitglied	Mitglied	50,0	50,0
Dr. Christian Olearius	Bis einschl. 31.08.2008 Mitglied	Bis einschl. 31.08.2008 Mitglied	–	33,3
Gesamt			299,1	291,6

REIT-ANGABEN UND PORTFOLIO

REIT-ERKLÄRUNG

Erklärung des Vorstands

Hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2009 erklären wir im Zusammenhang mit unserem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem Konzernabschluss nach § 315a HGB zu diesem Stichtag Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 38,94% der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz, dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.
2. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hielt nach unserem Kenntnisstand zum Abschlussstichtag kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva gemäß Konzernabschluss abzüglich Ausschüttungsverpflichtung und Rücklagebildung im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
 - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 1.575.662 beläuft und somit 89% der Aktiva darstellt;
 - b) machten die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 25 belaufen, höchstens 20%, nämlich 0%, aus.
4. Im Geschäftsjahr 2009 wurden im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen gemäß § 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz i.H.v. EUR 103 Mio. erwirtschaftet, dies entspricht 100% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. In 2009 schüttete die alstria office REIT-AG EUR 28,4 Mio. als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2008 wurde ein Jahresüberschuss im Sinne des § 275 des Handelsgesetzbuches nicht ausgewiesen.
6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.
7. Seit 2007 hat der Konzern 10% des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im Konzernabschluss zum Abschlussstichtag gemäß § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz ausgewiesene Eigenkapital beträgt EUR 634 Mio. und entspricht damit 40,3% des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 angesetzt ist. Die Eigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz wird zum zweiten Mal unterschritten.

Hamburg, den 12. Februar 2010



Olivier Elamine
CEO
alstria office REIT-AG



Alexander Dexne
CFO
alstria office REIT-AG

REIT-VERMERK

Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REITG)

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REITG zum 31. Dezember 2009 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Absatz 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hier-nach haben wir zur Beurteilung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REITG mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REITG zum 31. Dezember 2009 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 bis 15 REITG sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter Erträge nach § 19a REITG zutreffend sind. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir

die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REITG mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REITG zum 31. Dezember 2009 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REITG mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses der Gesellschaft abgestimmt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REITG mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REITG zum 31. Dezember 2009 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 bis 15 REITG sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REITG gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde in Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REITG.

Berlin, den 22. Februar 2010

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

sgd. Gregory Hartman
Wirtschaftsprüfer

sgd. ppa. Markus Salzer
Wirtschaftsprüfer

BEWERTUNGSGUTACHTEN

The Directors
alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Germany

Colliers CRE
9 Marylebone Lane
London
W1U 1HL

Tel 020 7935 4499
Fax 020 7344 6539

Direct Line 020 7344 6609
Direct Fax 020 7344 6539
Mobile 07768 500 202
chris.fowler-tutt@collierscre.co.uk

Dear Sirs

The alstria office REIT-AG portfolio (the company) valuation as at 31 December 2009

In accordance with the instruction letter dated 30 June 2009, we have considered the properties owned by the Company referred to in Appendix II to this report, in order to provide you with our opinion of the Market Value of the above portfolio, as at 31 December 2009. The revaluation is required for balance sheet purposes, debt covenant calculation and inclusion within your financial year end accounts.

We have pleasure in presenting our report.

Inspections and qualifications

the properties have been inspected, as detailed below, and valued by suitably qualified surveyors who fall within the requirements as to competence as set out in PS 1.4 and 1.5 of the Valuation Standards 6th Edition (the 'Red Book') issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors (the 'RICS').

We confirm that Colliers CRE complies with the requirements of independence and objectivity under PS 1.6 and that we have no conflict of interest in acting on your behalf in this matter.

Compliance with Rics Valuation Standards

We confirm that the valuations have been made in accordance with the appropriate sections of the Practice Statements ('PS') and United Kingdom Practice Statements ('UKPS') contained within the 'Red Book' prepared by the 'RICS'.

This is an internationally accepted basis of assessing the value of real estate.

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

The subject portfolio has been inspected at various stages in its compilation between June 2006 and December 2009 by either Christopher J Fowler-Tutt, BSc MRICS, Adrian Camp BSc (Hons) MRICS, Robert Mayhew BSc (Hons) MRICS, Nick Harris BSc (Hons) MRICS, Charlie Henry BSc (Hons) MRICS, Tom Hughes MRICS, Kristian Engley MRICS, Robert Pritchard BA (Hons) MSc MRICS or Giles Bendell BSc MRICS.

In October 2009 the following sample of the portfolio, comprising 33 properties, was re-inspected:

Asset No	Asset	City
2002	Bertha-von-Suttner-Platz 17	Bonn
2004	Zellescher Weg 21 – 25a	Dresden
2006	Johannesstr. 164 – 165/ J.-Gagarin-Ring 133 – 135	Erfurt
2009	Ludwig-Erhard-Straße 49	Leipzig
2010	Halberstädter Straße 17	Magdeburg
2012	Arnulfstraße 150	München
2013	Am Gräselein 12	Nürnberg
2015	Helene-Lange-Straße 6/7	Potsdam
2017	Gathe 78/Karlstraße 13/Friedrichstraße 39	Wuppertal
2019	Lothar-Streit-Straße 10b	Zwickau
2020	Alter Steinweg 4/Wexstraße 7	Hamburg
2023	Steinstraße 10	Hamburg
2033	Garstedter Weg 13	Hamburg
2037	Hammer Steindamm 129	Hamburg
2038	Herthastr. 20	Hamburg
2039	Johanniswall 4	Hamburg
2040	Kaiser-Wilhelm-Straße 79 – 87	Hamburg
2041	Kattunbleiche 19	Hamburg
2042	Kümmellstraße 5 – 7	Hamburg
2043	Lenhartzstraße 28	Hamburg
2044	Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg
2045	Max-Brauer-Allee 89 – 91	Hamburg
2046	Öjendorfer Weg 9 – 11	Hamburg
2050	Rahlstedter Straße 151 – 157	Hamburg
2051	Schloßstraße 60	Hamburg
2052	Steckelhörn 12	Hamburg
2054	Friedrichstraße 19	Düsseldorf
2055	Harburger Ring 17	Hamburg
2056	Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg
2057	Arndtstraße 1	Hannover
2059	Schweinfurter Straße 4	Würzburg
2062	Grosse Bleichen	Hamburg

The extent of our investigations and the sources of information on which we have relied upon are as described in Section 4 – Valuation Procedures and Assumptions contained within the Red Book.

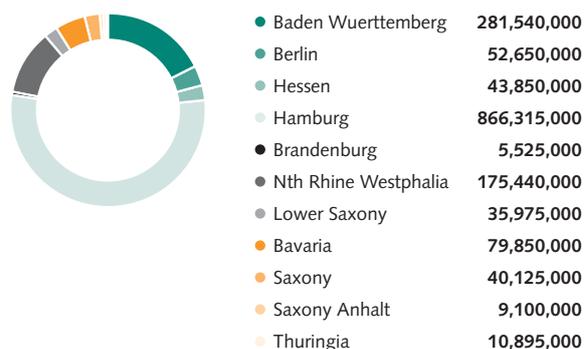
We confirm that our valuation complies with the requirements of IAS 40 – Investment Property. Where an entity opts to account for investment property using the fair value model, IVSC considers that the requirements of this model are met by the valuer adopting Market Value.

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

The portfolio and its location

The portfolio comprises 78 office investment properties located throughout Germany. The regional location profile of the portfolio in terms of Market Value across Germany's states is illustrated below, where it can be seen that the largest concentration of investment property is held in the City of Hamburg. The portfolio also comprises properties in the cities of Berlin, Bonn, Detmold, Dortmund, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Essen, Frankfurt, Halle, Hannover, Jena, Köln, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, Munich, Neuss, Nurnberg, Potsdam, Stuttgart, Wiesbaden, Wuppertal, Wurzburg and Zwickau.

ALSTRIA OFFICE REIT-AG



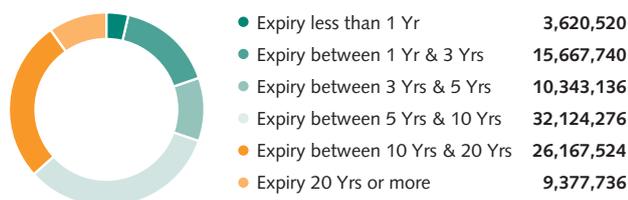
Lease expiry analysis

An analysis of the lease expiry terms demonstrates that the majority of the income is secured for a period of between 10 and 20 years.

Portfolio Lease Expiry Profile	Gross Rent (€)	Percentage
Expiry less than 1 Yr and open ended leases	3,620,520	3.72 %
Expiry between 1 Yr and 3 Yrs	15,667,740	16.10 %
Expiry between 3 Yrs & 5 Yrs	10,343,136	10.63 %
Expiry between 5 Yrs & 10 Yrs	32,124,276	33.02 %
Expiry between 10 Yrs & 20 Yrs	26,167,524	26.89 %
Expiry 20 Yrs or more	9,377,736	9.64 %
Total	97,300,932	1.00 %

ALSTRIA OFFICE REIT-AG

€



Floor areas

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

Tenure

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

Title	Date
Due Diligence Report	12 December 2005
Draft Due Diligence Report	26 September 2006
Summary of Major Findings	27 September 2005
Legal Due Diligence Report	26 September 2006
Preliminary Legal and tax Due Diligence Report	28 September 2006
Legal Due Diligence Report	24 October 2006
Legal Due Diligence Report	16 July 2007
Legal Due Diligence Report	31 October 2007
Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence	14 November 2007
Red Flag List of Legal Due Diligence	14 December 2007
Preliminary Legal Due Diligence Report	1 April 2008

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

Lettings

We have relied upon the letting details contained within the following reports prepared by your lawyers Messrs Alpers & Stenger, Freshfields Bruckhaus Deringer and Lovells.

Title	Date
Due Diligence Report	12 December 2005
Draft Due Diligence Report	26 September 2006
Summary of Major Findings	27 September 2005
Legal Due Diligence Report	26 September 2006
Legal Due Diligence Report	24 October 2006
Legal Due Diligence Report	16 July 2007
Legal Due Diligence Report	31 October 2007
Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence	14 November 2007
Red Flag List of Legal Due Diligence	14 December 2007

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

Rent roll

We have been provided with a finalised tenancy schedule dated 10 November 2009 by the Company to which we have had regard in arriving at our opinions of value. We have compared the new rent roll with the one provided to us on the 2 December 2008 and have enquired about any changes. We have assumed all information provided to be accurate, up-to-date and complete.

Condition

We have not carried out building surveys of the properties and neither have we tested the drainage or service installations in the buildings as this was outside the scope of our instructions. If there is significant capital expenditure required on a property this sum will have been deducted from the value reported.

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

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

Additionally, we have been provided with the following report, prepared on behalf of the Company, by Messrs ARGOS Projektmanagement GmbH.

Title	Date
Technical Due Diligence Assessment	1 April 2008

Environmental matters

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

Title	Date
Technical Due Diligence Report	19 December 2005
Technical and Environmental Due Diligence Assessment	25 August 2006
Intermediate Environmental Bullet Point Report	9 October 2006
Technical Due Diligence Report	29 December 2006
Technical and Environmental Due Diligence Assessment Revised Final Report	7 November 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessment	13 November 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessment Reports	21 December 2007
Technical and Environmental Due Diligence Assessments	22 December 2007

Additionally, we have been provided with the following report prepared on your behalf Messrs ARGOS Projektmanagement GmbH.

Title	Date
Technical Due Diligence Assessment	1 April 2008

Town planning

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

Title	Date
Due Diligence Report	12 December 2005
Draft Due Diligence Report	26 September 2006
Summary of Major Findings	27 September 2005
Legal Due Diligence Report	26 September 2006
Legal Due Diligence Report	28 September 2006
Legal Due Diligence Report	16 July 2007
Legal Due Diligence Report	31 October 2007
Draft Preliminary Key Issues Report for Legal Due Diligence	14 November 2007
Red Flag List of Legal Due Diligence	14 December 2007
Preliminary Legal Due Diligence Report	1 April 2008

All of the above were prepared by your lawyers Messrs Alpers & Stenger, Freshfields Bruckhaus Deringer and Lovells for formal search information, town planning and permit issues and we have had regard to this information in arriving at our opinions of value.

Market approach

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

In arriving at our opinions of value we have had regard to comparable investment transactions in determining the net initial yield and equivalent yield which we have adopted in capitalising the current income stream. Where properties have less than 5 years of term certain left we have adopted income void periods which range from 18 to 24 months depending upon the type of property prior to re-letting. For properties with a large car parking provision we have adopted a structural void ranging from 5 to 20%, depending on the vacancy rate at the date of valuation. In the case of properties with small car parking provisions we have adopted a void period of 3 months. In addition, where appropriate, we have allowed for capital expenditure either to undertake works necessary to re-let properties at the end of the lease or deal with extraordinary items of disrepair that are the responsibility of the lessor.

We are of the opinion that this portfolio as a whole or each of its individual assets would appeal to a wide range of purchasers including funds, property companies and institutions. It would also be of interest to overseas investors attracted by the high quality income stream secured over long unexpired lease terms. We consider that demand for the portfolio would be strong.

Non-recoverable expenses

In arriving at our opinion of the value we have made a total deduction of 5% from the income receivable to allow for non-recoverable costs. Such costs relate to items which cannot be recovered from the tenant and generally includes the expense of maintaining and repairing all structural components of the property and associated access roads, as well as being financially responsible for maintenance and repair items and management expenses etc. However, it does not include tenant improvement measures that have been taken into consideration. Moreover, when the technical due diligence reports showed that additional Capital Expenditure was required, we have deducted all, or part of those additional costs from our valuation on the basis of a day 1 deduction.

Market rent

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

Market value

We are of the opinion that the aggregate Market Value, as at 31 December 2009, of these 78 freehold and long leasehold properties is €1,601,265,000 (one billion six hundred and one million, two hundred and sixty five thousand euros).

This value reflects the following aggregate net yields.

Yield	%
Initial	5.50
Equivalent	5.77
Reversion (July 2020)	6.21

We confirm that all of the foregoing opinions of value, with the exception of Daimler Chrysler HQ property and the three Berlin City properties, are net of the requisite purchaser's costs of 5.0%. In respect of the Daimler Chrysler HQ investment property in Stuttgart purchaser's costs of 4.25% were adopted reflecting the high value of this single asset and the relatively low costs associated with its management. For the three Berlin City properties, we have adopted the requisite purchaser's costs of 6.0% to reflect the higher rate of land transfer tax.

The market value of the portfolio is the sum of the individual market values of each of its assets. This aggregate figure makes no allowance for any effect that placing the whole portfolio on the market may have on the overall realisation. The market value of the portfolio sold as in a single transaction would not necessarily be the same as the aggregate figure reported.

Disclosures

In accordance with UK Practice Statement 5.4 we confirm the following:

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

Liability and publication

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

HSH Nordbank AG is an agent and security agent under the facility agreement to be entered into with alstria office REIT-AG as borrower (the "Facility Agreement") for and on behalf of itself and each of HSH Nordbank AG, Natexis Banques Populaires and J. P. Morgan Plc as mandated lead arrangers under the Facility Agreement. HSH Nordbank AG, Natexis Banques Populaires and J. P. Morgan Chase Bank N.A. as original lenders under the Facility Agreement and each of their respective assignees or transferees (the "Finance Parties") and to each such Finance Party.

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

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

Yours faithfully

Christopher J Fowler-Tutt

BSc MRICS

Director

For and behalf of Colliers CRE

Adrian Camp

BSc (Hons) MRICS

Director

For and behalf of Colliers CRE

Appendix I

General Assumptions and Definitions

The valuations have been prepared by a suitably qualified valuer, as defined by PS1.1 of the Appraisal and Valuation Standards, on the basis set out below unless any variations have been specifically referred to under the heading "Special Remarks":

1. Market Value (MV)

Where we have been instructed to value the properties on the basis of Market Value, we have done so in accordance with PS 3.2 of the Appraisal and Valuation Standards issued by The Royal Institution of Chartered Surveyors, which is defined as follows:

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." The interpretative commentary on Market Value, as published in International Valuation Standards 1, has been applied.

2. Market Rent (MR)

Valuations based on Market Rent (MR), as set out in PS 3.4 of the Appraisal and Valuation Standards, adopt the definition as settled by the International Valuation Standards Committee which is as follows:

'The estimated amount for which a property, or space within a property, should lease (let) on the date of valuation between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had acted knowledgeably, prudently and without compulsion.'

MR will vary significantly according to the terms of the assumed lease contract. The appropriate lease terms will normally reflect current practice in the market in which the property is situated, although for certain purposes unusual terms may need to be stipulated. Matters such as the duration of the lease, the frequency of rent reviews, and the responsibilities of the parties for maintenance and outgoings, will all impact on MR. In certain States, statutory factors may either restrict the terms that may be agreed, or influence the impact of terms in the contract. These need to be taken into account where appropriate. The principal lease terms that are assumed when providing MR will be clearly stated in the report.

Rental values are provided for the purpose described in this report and are not to be relied upon by any third party for any other purpose.

3. Rental Assessment

We have been provided with an updated tenancy schedule and rent roll to which we have had regard in arriving at our opinions of value.

4. Purchase and Sale Costs

In arriving at our opinion of value we have allowed for purchaser's costs of 5%, or 6% for Berlin assets. This reflects 3.5% (4.5% for Berlin) for land tax with the remainder being apportioned between agents and legal fees. Because of the high value of the portfolio we consider it appropriate to adopt slightly lower professional fees than usual. In respect of the Daimler Chrysler HQ investment property in Stuttgart purchaser's costs of 4.25% were adopted reflecting the high value of this single asset and the relatively low costs associated in managing it.

5. Condition

As this was outside the scope of our instruction, we have not carried out a building survey, nor have we inspected the woodwork or other parts of the structure which are covered, unexposed or inaccessible.

We have been provided with a Technical Due Diligence Report prepared by on behalf of the alstria office REIT-AG as listed in our certificate which we have had regard to in arriving at our opinion.

Where we have noticed items of disrepair during the course of our inspections, they have been reflected in our valuation which we comment upon in the individual reports attached hereto.

6. Environmental Matters

We have relied upon the environmental investigation undertaken in respect of the property as listed in our certificate. We have been provided with a report highlighting the potential risks at the subject property and have had regard to this report in arriving at our opinion of value. We comment upon the environmental issue in the report attached hereto.

7. Fixtures and Fittings

In arriving at our opinions of value we have disregarded the value of all process related plant, machinery, fixtures and fittings and those items which are in the nature of tenants' trade fittings and equipment. We have had regard to landlords' fixtures such as lifts, escalators, central heating and air conditioning forming an integral part of the buildings.

Where the properties are valued as an operational entity and includes the fixtures and fittings, it is assumed that these are not subject to any hire purchase or lease agreements or any other claim on title. No equipment or fixtures and fittings have been tested in respect of Electrical Equipment Regulations and Gas Safety Regulations and we assume that where appropriate all such equipment meets the necessary legislation. Unless otherwise specifically mentioned the valuation excludes any value attributable to plant and machinery.

8. Tenure, Lettings and Reports on Title and/or Tenancies

We have not inspected the title deeds, lease and related legal documents and have instead relied upon the Legal Due Diligence as listed in our certificate. We confirm we have relied upon the information contained therein in arriving at our opinions of value.

9. Taxation

Whilst we have had regard to the general effects of taxation on market value, we have not taken into account any liability for tax which may arise on a disposal, whether actual or notional, and neither have we made any deduction for Capital Gains Tax, Valued Added Tax or any other tax.

10. Mortgages

We have disregarded the existence of any mortgages, debentures or other charges to which the properties may be subject.

11. Operational Entities

Where the properties are valued as an operational entity and reference has been made to the trading history or trading potential of the property, reliance has been placed on information supplied to us. Should this information subsequently prove to be inaccurate or unreliable, the valuations reported could be adversely affected.

Our valuations do not make any allowance for goodwill.

12. Local authorities, Statutory Undertakers and Legal Searches

We have relied upon the Legal Due Diligence Report as listed in our certificate with respect of formal searches and enquiries for the property and are therefore unable to accept any responsibility in the connection. We have, however, made informal enquiries of the local planning authority in whose areas the properties are situated as to whether or not they are affected by planning proposals. We have not received a written reply and, accordingly, have had to rely upon information obtained verbally.

We have also relied upon the Legal Due Diligence Report in respect of all consents, licences and permissions including, inter alia, fire certificates, enabling the property to be put to the uses ascertained at the date of our inspection have been obtained and that there are no outstanding works or conditions required by lessors or statutory, local or other competent authorities.

13. Arrears

We have assumed that all rents and other payments payable by virtue of the leases have been paid to date. If there are rents or other arrears, we recommend that we should be informed in order that we may consider whether our valuation should be revised.

14. Insurance

In arriving at our valuation we have assumed that the buildings are capable of being insured by reputable insurers at reasonable market rates. If, for any reason, insurance would be difficult to obtain or would be subject to an abnormally high premium, it may have an effect on value.

15. Liability Cap

We confirm that the extent of our liability in respect of this valuation and report is limited to a maximum sum of £50 million.

16. Standard Terms of Business

We confirm that this valuation report has been provided in accordance with our Standard Terms of Business.

PORTFOLIOÜBERSICHT

Investment-Portfolio

Adresse	Stadt	Baujahr ⁴	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)
Berlin				
Darwinstraße 14 – 18/Quedlinburger Straße 2	Berlin	1992/1993	22.200	20.800
Holzhauser Straße 175 – 177	Berlin	1997	7.200	7.000
			29.400	27.800
Hamburg				
Alte Königstraße 29	Hamburg	1992	4.300	3.600
Alter Steinweg 4	Hamburg	1962/1970	32.000	28.000
Amsinckstraße 28	Hamburg	1991	8.100	7.800
Amsinckstraße 34	Hamburg	1993	6.200	5.900
Basselweg 73	Hamburg	1912/1986	2.700	1.900
Besenbinderhof 41	Hamburg	1927	5.000	3.500
Buxtehuder Straße 9 – 11a	Hamburg	1868/1940	7.700	5.100
Drehbahn 36	Hamburg	1915/1982	25.700	20.200
Ernst-Merck-Straße 9 (Bieberhaus)	Hamburg	1909	17.500	12.500
Gänsemarkt 36 ²	Hamburg	1926	20.900	18.100
Garstedter Weg 13	Hamburg	1964/1970	3.600	2.700
Gorch-Fock-Wall 15, 17 ²	Hamburg	1910	7.700	5.800
Grindelberg 62 – 66	Hamburg	1953	18.400	17.400
Große Bleichen 23 – 27 ^{1, 2}	Hamburg	1909	18.000	13.500
Hamburger Straße 43 – 49	Hamburg	1969	21.900	20.600
Hammer Steindamm 129	Hamburg	1929	7.200	6.300
Harburger Ring 17	Hamburg	1976	3.100	1.500
Herthastraße 20	Hamburg	1960/1997	3.300	2.700
Johanniswall 4	Hamburg	1943	14.000	10.500
Kanalstraße 44	Hamburg	1982	8.100	7.800
Kattunbleiche 19	Hamburg	1997	12.400	9.800
Kümmellstraße 5 – 7	Hamburg	1952/1983	15.700	13.300
Lenhartzstraße 28	Hamburg	1960	1.100	900
Ludwig-Rosenberg-Ring 41	Hamburg	1986	5.000	3.600
Max-Brauer-Allee 41 – 43	Hamburg	1900	3.200	2.700
Max-Brauer-Allee 89 – 91	Hamburg	1874/1878	9.800	7.000
Nagelsweg 41 – 45	Hamburg	1987	6.200	5.900
Öjendorfer Weg 9 – 11	Hamburg	1950/2004	6.100	5.900
Rahlstedter Straße 151 – 157	Hamburg	1983	2.900	2.900
Schlossstraße 60	Hamburg	1923/1955	11.900	9.500
Schopsteh 24	Hamburg	1908	2.100	2.100
Steckelhörn 12	Hamburg	1930	14.700	12.600
Steinstraße 10	Hamburg	1939	26.800	22.200
Steinstraße 5 – 7	Hamburg	1926	22.400	18.400
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	1986	3.200	2.500
			378.900	314.700

¹ Joint-Venture-Gebäude.

² Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

³ Klassifiziert als Sachanlagevermögen.

⁴ Jahr der Errichtung des Gebäudes oder von Teilen davon. Es beinhaltet nicht die letzte Renovierung.

⁵ Gemäß der Jahresendbewertung von Colliers CRE.

Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ⁵ (in EUR)	Marktwert ⁵ (in EUR)	Δ Like-for-like- Vertragsmiete (2008 vs. 2009) (in %)	Δ Marktwert (2008 vs. 2009) (in %)
–	3.420.000	3.040.000	44.500.000	0,0	–7,3
1.800	510.000	720.000	8.150.000	6,3	–5,8
1.800	3.930.000	3.760.000	52.650.000	0,8	–7,1
–	560.000	550.000	8.250.000	0,0	–6,3
–	3.950.000	4.320.000	74.000.000	0,0	–1,2
–	950.000	990.000	12.150.000	0,0	–8,3
–	720.000	770.000	8.950.000	0,0	–6,0
–	260.000	290.000	4.700.000	0,0	–1,1
–	480.000	480.000	6.000.000	0,0	–9,4
–	560.000	530.000	9.000.000	0,0	–6,7
–	3.240.000	3.500.000	64.185.000	0,0	–0,9
2.400	2.070.000	2.380.000	33.470.000	0,0	–7,0
150	3.050.000	3.200.000	60.625.000	0,0	–0,9
–	340.000	360.000	5.570.000	0,0	–1,0
–	810.000	800.000	15.200.000	0,0	–1,0
–	2.070.000	2.140.000	37.145.000	0,0	–0,9
200	2.800.000	4.470.000	60.000.000	40,7	0,0
–	2.360.000	2.900.000	36.750.000	0,0	–0,9
–	540.000	560.000	9.280.000	0,0	–5,8
500	275.000	340.000	3.250.000	–11,3	–14,5
–	290.000	320.000	4.780.000	0,0	–0,9
–	1.690.000	1.790.000	32.785.000	0,6	–1,0
–	910.000	940.000	12.570.000	0,0	–4,6
–	1.510.000	1.430.000	28.500.000	0,0	–3,1
–	1.370.000	1.780.000	24.100.000	0,0	–3,6
–	100.000	150.000	1.600.000	0,0	–3,0
–	460.000	530.000	7.400.000	0,0	–0,7
–	275.000	370.000	5.350.000	100,0	–2,7
–	900.000	960.000	16.540.000	0,0	–1,0
–	880.000	960.000	14.265.000	0,0	–0,9
–	560.000	680.000	8.850.000	0,0	–0,6
–	290.000	320.000	4.650.000	0,0	–1,1
–	960.000	1.040.000	17.200.000	0,0	14,7
–	240.000	370.000	4.450.000	100,0	2,2
–	1.870.000	1.980.000	35.000.000	0,0	–1,4
–	3.240.000	3.680.000	61.400.000	0,0	–1,0
–	3.370.000	2.930.000	58.000.000	–2,6	3,6
–	385.000	370.000	5.200.000	1,3	–5,5
3.250	44.335.000	49.180.000	791.165.000	2,8	–1,3

Adresse	Stadt	Baujahr ¹	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)
Hannover				
Arndtstraße 1	Hannover	1972	10.200	8.400
Werner-von-Siemens-Platz 1	Hannover	1913/14, 1987	21.700	21.300
			31.900	29.700
München				
Annulfstraße 150	München	2002	5.900	5.600
Hofmannstraße 51	München	1990	22.100	20.400
Landshuter Allee 174	München	1990	6.900	6.500
			34.900	32.500
Rheinland				
Benrather Schlossallee 29 – 33/Ludolfstraße 3	Düsseldorf	2002	5.000	4.300
Bertha-von-Suttner-Platz 17	Bonn	1958	1.400	1.100
Friedrichstraße 19	Düsseldorf	1998	2.100	1.200
Gereonsdriesch 13	Köln	1954/1980	2.400	2.100
Horbeller Straße 11	Köln	1991	6.700	6.100
Jagenbergstraße 1	Neuss	1993	24.700	23.900
			42.300	38.700
Ruhrgebiet				
Bamlerstraße 1 – 5	Essen	1988	36.400	29.000
Gathe 78	Wuppertal	1990/2000/2002	8.600	8.500
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	1986	7.000	6.600
			52.000	44.100
Sachsen				
Lothar-Streit-Straße 10b	Zwickau	1995	1.000	1.000
Ludwig-Erhard-Straße 49	Leipzig	2003	6.300	6.000
Washingtonstraße 16 – 16a	Dresden	1996	21.600	18.400
Zellescher Weg 21 – 25a	Dresden	1994	6.500	5.400
Zwinglistraße 11 – 13	Dresden	1911/1993	3.000	2.800
			38.400	33.600
Stuttgart				
Epplestraße 225	Stuttgart	1987 – 1989	107.500	78.000
Ernstthalenstraße 17	Stuttgart	1967	2.500	2.200
Siemensstraße 33	Ditzingen	1989	22.000	7.800
			132.000	88.000

¹ Joint-Venture-Gebäude.

² Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

³ Klassifiziert als Sachanlagevermögen.

⁴ Jahr der Errichtung des Gebäudes oder von Teilen davon. Es beinhaltet nicht die letzte Renovierung.

⁵ Gemäß der Jahresendbewertung von Colliers CRE.

Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ⁵ (in EUR)	Marktwert ⁵ (in EUR)	Δ Like-for-like- Vertragsmiete (2008 vs. 2009) (in %)	Δ Marktwert (2008 vs. 2009) (in %)
–	1.030.000	940.000	10.975.000	1,0	–15,4
–	1.860.000	1.990.000	25.000.000	0,0	–14,2
–	2.890.000	2.930.000	35.975.000	0,3	–14,5
–	980.000	1.100.000	14.250.000	0,0	–12,3
–	2.430.000	2.710.000	41.600.000	0,0	–3,3
–	900.000	1.100.000	14.200.000	0,0	–5,3
–	4.310.000	4.910.000	70.050.000	0,0	–5,7
–	535.000	530.000	7.150.000	2,9	–1,4
–	200.000	200.000	2.300.000	0,0	0,0
300	340.000	420.000	4.950.000	–15,0	–13,2
–	350.000	350.000	5.240.000	0,0	0,0
1.700	480.000	680.000	6.500.000	0,0	–3,7
–	3.410.000	2.860.000	47.750.000	0,0	–10,3
2.000	5.315.000	5.040.000	73.890.000	–0,8	–8,2
3.200	4.030.000	4.040.000	60.700.000	6,3	0,3
600	960.000	1.010.000	12.200.000	4,3	0,0
5.000	185.000	710.000	4.000.000	2,8	0,0
8.800	5.175.000	5.760.000	76.900.000	5,8	0,3
–	140.000	100.000	1.050.000	0,0	–25,0
–	750.000	630.000	9.925.000	0,0	0,0
6.000	1.200.000	1.760.000	16.000.000	–2,4	–3,1
100	830.000	780.000	10.950.000	9,2	0,0
100	195.000	220.000	2.200.000	95,0	–1,6
6.200	3.115.000	3.490.000	40.125.000	4,5	–2,2
–	14.660.000	14.730.000	239.530.000	0,0	–7,7
–	260.000	240.000	2.860.000	0,0	–4,7
5.400	1.460.000	2.110.000	18.000.000	–19,8	–23,9
5.400	16.380.000	17.080.000	260.390.000	–2,2	–9,0

Adresse	Stadt	Baujahr ⁴	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)
Sonstige				
Am Gräslein 12	Nürnberg	1972	2.700	2.500
Am Roten Berg 5	Erfurt	1994	5.300	4.100
Carl-Reiß-Platz 1 – 5	Mannheim	1959 – 1979	17.500	14.800
Doktorweg 2 – 4/Bismarckstraße 3	Detmold	1959/1960	9.800	8.600
Emil-von-Behring-Straße 2	Frankfurt am Main	1988	9.300	8.400
Goldsteinstraße 114	Frankfurt am Main	1996	8.400	7.900
Gustav-Nachtigal-Straße 3	Wiesbaden	2000	18.500	16.500
Gustav-Nachtigal-Straße 4	Wiesbaden	1981	700	700
Halberstädter Straße 17	Magdeburg	1996/2002	7.600	6.900
Helene-Lange-Straße 6 – 7	Potsdam	1995	3.300	2.600
Johannesstraße 164 – 165	Erfurt	1998	5.800	4.200
Joliot-Curie-Platz 29 – 30	Halle	1998	1.100	500
Schweinfurter Straße 4	Würzburg	1996	5.100	4.100
Spitzweidenweg 107	Jena	1992	2.900	2.500
			98.000	84.300
Gesamt			837.800	693.400

Entwicklungsprojekte

Adresse	Stadt	Baujahr ⁴	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)
Bäckerbreitengang 73 – 75 ³	Hamburg	1885	2.400	2.100
Hamburger Straße 1 – 15	Hamburg	1973	21.700	9.100
Kaiser-Wilhelm-Straße 79 – 87	Hamburg	1901	5.500	4.200
Poststraße 11 (Alte Post) ¹	Hamburg	1850/1971	6.600	4.600
			36.200	20.000

Verkäufe

Adresse	Stadt	Baujahr ⁴	Vermietbare Fläche (in m ²)	Bürofläche (in m ²)
Bonner Straße 351 ²	Köln	2000	10.900	9.500
Eppendorfer Landstraße 59	Hamburg	1978	3.300	2.600
Eserwallstraße 1 – 3 ²	Augsburg	2000	5.600	5.100
Gorch-Fock-Wall 11	Hamburg	1893/1985	8.700	7.200
Marburger Straße 10	Berlin	1967	6.200	5.700
Mecumstraße 10 ²	Düsseldorf	2001	8.600	8.500
Ottenser Marktplatz 10/12	Hamburg	1956/2000	1.000	1.000
Poststraße 51	Hamburg	1913	1.700	1.200
Regensburger Straße 223 – 231 ²	Nürnberg	1999	8.900	7.300
Rheinstraße 23 ²	Darmstadt	1958	2.700	2.300
Steubenstraße 72 – 74 ²	Mannheim	1998	4.100	4.100
Vahrenwalder Straße 133 ²	Hannover	1999	7.100	6.700
			68.800	61.200

¹ Joint-Venture-Gebäude.

² Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

³ Klassifiziert als Sachanlagevermögen.

⁴ Jahr der Errichtung des Gebäudes oder von Teilen davon. Es beinhaltet nicht die letzte Renovierung.

⁵ Gemäß der Jahresendbewertung von Colliers CRE.

Portfolioübersicht

Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ⁵ (in EUR)	Marktwert ⁵ (in EUR)	Δ Like-for-like- Vertragsmiete (2008 vs. 2009) (in %)	Δ Marktwert (2008 vs. 2009) (in %)
800	225.000	290.000	3.600.000	-10,0	-10,0
2.300	145.000	300.000	2.600.000	3,6	0,0
1.200	1.590.000	1.710.000	21.150.000	0,0	-1,3
-	800.000	830.000	11.000.000	0,0	0,0
-	1.500.000	1.080.000	12.000.000	0,0	-16,2
-	1.090.000	1.000.000	13.650.000	0,0	-3,4
-	2.400.000	2.400.000	30.500.000	0,0	-7,6
-	110.000	140.000	1.350.000	0,0	-0,4
600	640.000	660.000	7.950.000	4,9	0,0
-	385.000	410.000	5.525.000	1,3	0,0
100	530.000	560.000	6.875.000	1,9	-5,2
200	90.000	120.000	1.150.000	12,5	-4,2
-	490.000	450.000	6.200.000	0,0	-3,1
1.300	140.000	240.000	1.420.000	-12,5	-23,2
6.500	10.135.000	10.190.000	124.970.000	0,1	-5,3
33.950	95.585.000	102.340.000	1.526.115.000	1,4	-4,1

Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ⁵ (in EUR)	Marktwert ⁵ (in EUR)	Δ Like-for-like- Vertragsmiete (2008 vs. 2009) (in %)	Δ Marktwert (2008 vs. 2009) (in %)
2.400	-	480.000	5.000.000	n. a.	0,0
10.950	1.700.000	3.650.000	27.000.000	-15,0	-14,3
2.400	215.000	990.000	8.150.000	-20,4	-16,2
6.600	-	3.700.000	35.000.000	-100,0	0,0
22.350	1.915.000	8.820.000	75.150.000	-38,6	-7,5

Leerstand (in m ²)	Vertragsmiete (in EUR)	Geschätzte Miete ⁵ (in EUR)	Verkaufspreis (in EUR)	Δ Like-for-like- Vertragsmiete (2008 vs. 2009) (in %)	Δ Marktwert 2008 vs. Verkaufspreis 2009 (in %)
-	1.480.000	1.500.000	23.000.000	0,0	-0,4
-	410.000	560.000	6.622.000	7,9	1,9
-	710.000	730.000	9.925.000	2,9	0,8
-	1.030.000	980.000	19.600.000	1,0	0,5
150	900.000	910.000	12.950.000	0,0	0,8
-	1.230.000	1.300.000	18.400.000	0,0	-0,5
-	155.000	150.000	2.375.000	3,3	1,1
-	380.000	450.000	6.500.000	0,0	10,2
440	1.010.000	1.100.000	15.000.000	0,0	-0,7
-	350.000	330.000	4.500.000	9,4	-2,2
-	530.000	500.000	7.700.000	0,0	-0,6
-	1.100.000	1.020.000	14.900.000	11,1	0,0
590	9.285.000	9.530.000	141.472.000	2,3	0,4

GLOSSAR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, Grundstücke und Gebäude, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieterträgen oder Vermögenszuwächsen gehalten und nicht zu betrieblichen Zwecken genutzt werden. Der Wert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird gemäß IAS 40 bestimmt.

Asset-Management

Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Modernisierung, Neupositionierung und Mietermanagement.

Bewertungsrendite

Leistungskennzahl, die sich durch die Nettajahresmiete im Verhältnis zum Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt.

CMBS (Commercial Mortgage Backed Securities)

Durch Gewerbeimmobilien grundpfandrechtlich besicherte Wertpapiere bzw. Finanzierungen.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente oder Derivate sind Verträge zur Absicherung und Kompensation von finanziellen Risikopositionen. Die Preisbildung basiert auf einer marktabhängigen Bezugsgröße (z. B. Zinssätze, Aktien oder Indizes).

EPRA-Index

Der EPRA-Index beschreibt die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften. Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Organisation, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt. Neben Unternehmen wie alstria sind auch Finanzanalysten, Investoren, Berater und Wirtschaftsprüfer in der Organisation vertreten.

Fair Value

Der Fair Value (beizulegender Zeitwert oder Verkehrswert) ist der Betrag, zu dem Sachverständige und vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen. Der beizulegende Zeitwert für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien wird bei alstria regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.

FFO (Funds From Operations)

Operatives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung. Bei alstria ist das FFO die Kennzahl für das operative Ergebnis ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten und sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen oder Erträgen.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Der Zinsdeckungsgrad ist eine Kennzahl, welche im Rahmen eines Kreditvertrages zu den vertraglichen Zusicherungen (Covenants) eines Kreditnehmers während der Laufzeit des Kreditvertrages gehört. Sie gibt an, zu welchem Anteil die Zinszahlungen durch die Einnahmen des Unternehmens bzw. durch die Einnahmen der Immobilie gedeckt sein müssen.

IFRS (International Financial Reporting Standards)

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

Joint Venture

Rechtlich selbstständiges Gemeinschaftsunternehmen, an dem zwei oder mehrere Gesellschaften beteiligt sind. Es wird von den beteiligten Gesellschaften gemäß vertraglicher Vereinbarung gemeinschaftlich geführt. Finanz- oder geschäftspolitische Entscheidungen, die für die Geschäftstätigkeit, die Ertragslage und die Finanzlage des Gemeinschaftsunternehmens wesentlich sind, bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Gesellschaften.

LTV (Loan to Value)

Bezeichnet das Verhältnis des Kreditbetrags zum Marktwert des Immobilienobjekts.

NAV (Net Asset Value)

Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar.

NNNAV (Triple Net Asset Value)

NAV, bereinigt um stille Reserven und stille Lasten im unbeweglichen Vermögen und in den finanziellen Verbindlichkeiten.

Prime Standard

Wichtigstes Marktsegment der Frankfurter Wertpapierbörse mit den höchsten Transparenzstandards und Regulierungsanforderungen. Die Notierung im Prime Standard ist Voraussetzung für die Aufnahme in DAX, MDAX, SDAX und TecDAX.

REIT (G-REIT)

Kurzform für Real Estate Investment Trust. Dabei handelt es sich um börsennotierte und vollkommen steuertransparente Unternehmen, die ausschließlich in Immobilien investieren.

Sale-and-lease-back-Transaktion

Bei einer Sale-and-lease-back-Transaktion handelt es sich um den Verkauf eines Objektes bei einem gleichzeitigen Anmieten desselben Objektes.

Vertragsmiete

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

WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term)

Die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit gibt die verbleibende Restmietlaufzeit des Portfolios an. Sie ist definiert als die gesamte zu erhaltende Vertragsmiete im Verhältnis zu der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Vertragsmiete.

FINANZKALENDER

Datum	Ereignis
25.02.2010	Analystenveranstaltung 5. HSBC S&M Real Estate und Infrastruktur Konferenz (Frankfurt)
16.– 19.03.2010	Messe mipim (Cannes)
24.– 25.03.2010	Analystenveranstaltung 10th Annual Pan European Small and Mid Cap Conference (Deutsche Bank) (London)
31.03.2010	Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss Bekanntgabe der Finanzergebnisse zum Gesamtjahr 2009 (Frankfurt)
31.03.2010	Bilanzpressekonferenz Bilanzpressekonferenz (Frankfurt)
20.– 21.04.2010	Analystenveranstaltung Global Real Estate Conference (Credit Suisse) (London)
11.05.2010	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht (Hamburg)
26.– 27.05.2010	Roadshow European Property Seminar (Kempen) (Amsterdam)
09.06.2010	Analystenveranstaltung Pan European Real Estate Conference (Credit Suisse) (London)
16.06.2010	Hauptversammlung Hauptversammlung (Hamburg)
11.08.2010	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresfinanzbericht (Hamburg)
04.– 06.10.2010	Messe EXPO REAL (München)
10.11.2010	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht (Hamburg)

KONTAKT

alstria office REIT-AG

Bäckerbreitengang 75
20355 Hamburg
Tel.: +49 (0) 40 226341-300
Fax: +49 (0) 40 226341-310
www.alstria.de

Investor Relations

Tel.: +49 (0) 40 226341-329
Fax: +49 (0) 40 226341-310
E-Mail: ir@alstria.de
<http://investor-relations.alstria.de>

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

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

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Hinweis

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

IMPRESSUM

Konzept, Design und Umsetzung

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Fotos

Denz, Hamburg

alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Tel.: +49 (0) 40 226341-300
Fax: +49 (0) 40 226341-310
www.alstria.de