



# alstria

Edition 2010



Geschäftsbericht 2010  
Teil II/II – Finanzbericht

 **alstria**  
First German REIT

## KENNZAHLEN 2010

in TEUR	2010	2009	Veränderung (in %)
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>			
Umsatzerlöse	89.094	102.510	-13,1
Nettomieteinnahmen	81.759	91.964	-11,1
Konzernergebnis	206	-79.651	100,3
FFO	27.541	32.690	-15,8
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,00	-1,40	100,3
	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.348.400	1.425.440	-5,4
Bilanzsumme	1.542.336	1.766.134	-12,7
Eigenkapital	692.408	634.185	9,2
Verbindlichkeiten	849.928	1.131.949	-24,9
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	11,24	11,32	-0,7
NNNAV je Aktie (in EUR)	11,24	11,32	-0,7
<b>REIT-Kennzahlen</b>			
REIT-Eigenkapitalquote	49,8 %	40,3 %	9,5 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen	100 %	100 %	0,0 pp
<b>Aktienkennzahlen</b>			
Aktienanzahl (in Mio.)	61,6	56,0	
Anzahl eigener Aktien (in Mio.)	0,0	0,0	
<b>Gesamt (in Mio.)</b>	<b>61,6</b>	<b>56,0</b>	

## PROFIL

Die alstria office REIT-AG ist ein intern gemanagter Real Estate Investment Trust (REIT), der ausschließlich auf die Akquisition, den Besitz und das Management 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. Am 31. Dezember 2010 bestand das Portfolio von alstria aus 70 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 778.000 m<sup>2</sup> und einem Wert von rund EUR 1,4 Mrd. alstria beabsichtigt, das Portfolio in den kommenden Jahren im Rahmen einer nachhaltigen Wachstumsstrategie deutlich auszubauen. Diese Strategie basiert auf selektiven Investitionen, einem aktiven Gebäude- und Portfolio-Management sowie dem Erhalt und Ausbau von engen und langfristigen Beziehungen zu Mietern und relevanten Entscheidungsträgern. alstria konzentriert sich auf die Schaffung dauerhafter und beständiger Immobilienwerte.



# INHALT

<b>Konzernlagebericht (Detailindex)</b>	<b>5</b>
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategie	6
Finanzanalyse	12
Risiko- und Chancenbericht	17
Nachhaltigkeitsbericht	22
Pflichtangaben	23
Sonstige Angaben	26
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick	26
<b>Konzernabschluss (Detailindex)</b>	<b>28</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzerngesamtergebnisrechnung	31
Konzernbilanz	32
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34
Konzernkapitalflussrechnung	36
Anhang zum Konzernabschluss	38
<b>Erklärung des Vorstands</b>	<b>82</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>83</b>
<b>Corporate Governance</b>	<b>84</b>
Bericht des Aufsichtsrats	84
Erklärung zur Unternehmensführung	88
Vergütungsbericht	94
<b>REIT-Angaben</b>	<b>98</b>
REIT-Erklärung	98
REIT-Vermerk	99
<b>Weitere Informationen</b>	<b>100</b>
Glossar	100
Finanzkalender	104
Kontakt/Impressum	



# DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategie</b>	<b>6</b>
Wirtschaftliches Umfeld	6
Strategische Ausrichtung	7
Unternehmenssteuerung	8
Überblick über das Portfolio	8
<b>Finanzanalyse</b>	<b>12</b>
Ertragslage	12
Finanz- und Vermögenslage	14
<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	<b>17</b>
Risikobericht	17
Chancen	21
<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>22</b>
<b>Pflichtangaben</b>	<b>23</b>
Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2010 und erläuternder Bericht des Vorstands	23
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>26</b>
Mitarbeiter	26
Vergütungsbericht	26
Konzern- und Abhängigkeitsbericht	26
<b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick</b>	<b>26</b>
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	26
Ausblick	27

# KONZERNLAGEBERICHT

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

### Wirtschaftliches Umfeld

In 2010 erlebte die deutsche Wirtschaft nach dem Krisenjahr 2009 eine starke Erholung.

Deutschlands Bruttoinlandsprodukt stieg in 2010 um 3,6%\*. Die Konjunkturprogramme der deutschen Regierung haben Wirkung gezeigt, was sich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar machte. Die Arbeitslosenquote belief sich am Ende des Jahres auf 7,7%\*\* , 0,5 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Ungeachtet dessen erholt sich die deutsche Wirtschaft noch immer von der Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009.

Die Folgen der Wirtschaftskrise machen sich immer noch im Staatshaushalt bemerkbar. So war das Staatsdefizit auf Rekordniveau und könnte sogar die Defizitgrenze von 3% des Maastricht-Vertrages übersteigen.

Trotz allem wurden die Erwartungen für 2010 nach dem Krisenjahr 2009 übertroffen. Die schnelle wirtschaftliche Erholung und das Vertrauen der Unternehmen in eine anhaltende positive Entwicklung in 2011 spiegeln sich auch beeindruckend auf dem Immobilienmarkt wider. Nur selten zuvor hatten große Einzelvermietungen von ca. 20.000 m<sup>2</sup> einen derartigen Einfluss auf den Umsatz am Immobilienmarkt wie in 2010. Ihr Anteil am gesamten Umsatzvolumen lag bei ca. 17,0% und war somit der bisher größte der vergangenen zehn Jahre.

Noch wichtiger bleibt die Frage, ob die Banken tatsächlich in der Lage waren, ihre Bilanzen in bedeutsamer Weise zu stärken. In 2010 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 haben sich nicht analog zur deutschen Wirtschaft entwickelt. Im Jahresvergleich hatte das Mietniveau nur geringe Veränderungen von +/-2% über den gesamten Zeitraum. Während der ersten drei Quartale stabilisierten sich die Mietpreise in fast allen deutschen Großstädten. Während sie in Hamburg (EUR 22,50 pro m<sup>2</sup>) um 2% und in Frankfurt (EUR 33,00 pro m<sup>2</sup>) um 3% sanken, stiegen die Mietpreise in Berlin (EUR 20,50 pro m<sup>2</sup>) um 2,5%, in München (EUR 29,00 pro m<sup>2</sup>) um 1,8% und in Düsseldorf (EUR 23,00 pro m<sup>2</sup>) um zirka 4,5% im Vergleich zu 2009.

**Flächenaufnahme in deutschen Großstädten** Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden stieg in deutschen Städten im Jahresvergleich von 9,9% auf 10,6% (bzw. 8,47 Mio. m<sup>2</sup> Leerstandsvolumen im Gesamten). Vergleicht man die sechs größten deutschen Städte, wurde die höchste Leerstandsquote in Frankfurt (14,7%) registriert, gefolgt von Düsseldorf (12,9%), München (10,5%), Hamburg (9,6%), Berlin (9,1%) und Stuttgart (7,1%). Trotz der hohen Mietnachfrage und einem aktiven Vermietungsmarkt blieb die gesamte Nettoabsorption von Büroflächen in Deutschland negativ und erhöhte die Leerstandsrate. Dies resultierte aus der vermehrten Suche nach effizienter Flächennutzung seitens der Mieter. Denn sie neigen dazu, weniger, aber dafür effizientere Fläche zu mieten als in der Vergangenheit.

**Flächenumsätze** In den sechs größten Städten wurden im Jahr 2010 über 2,66 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von 0,56 Mio. m<sup>2</sup> oder 26,4% dar. In München und Stuttgart lag der Anstieg bei 11% bzw. 19%, in Berlin und Frankfurt zwischen 25% und 32%. Indessen wurde in Düsseldorf die größte Zunahme des Flächenumsatzes verzeichnet (55%). Hamburgs Flächenumsatz lag mit 502.800 m<sup>2</sup> um 28% höher als in 2009. Dieser hohe Anstieg muss

\* Statistisches Bundesamt.

\*\* Bundesagentur für Arbeit.

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

jedoch relativ betrachtet werden, da es in 2009 einen überproportionalen Rückgang der Neuvermietung von Flächen in Folge der Turbulenzen auf den Finanzmärkten gab.

**Büroneubauten** Mit einer Fläche von 1,1 Mio. m<sup>2</sup> blieb das Neubauvolumen auf dem Niveau des Vorjahres. Für das Jahr 2011 wird mit einem Rückgang der Neubaupläche um ca. 21 % gerechnet.

**Investitionsmärkte** Bereits in der ersten Jahreshälfte von 2010 war eine positive Entwicklung auf den Investitionsmärkten zu beobachten, welche sich zum Jahresende noch einmal beschleunigte. Erwartungsgemäß war das gesamte registrierte Investitionsvolumen in deutsche Gewerbeimmobilien 2010 bedeutend höher als im Vorjahr. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 19,6 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg um ungefähr 85 %. In den sechs wichtigsten deutschen Standorten für Büroimmobilien stiegen die Investitionen um über 90 % von EUR 5,83 Mrd. auf EUR 11,1 Mrd.

Das Jahr 2010 wurde von Transaktionen bis EUR 50 Mio. geprägt. Damit stieg das durchschnittliche Transaktionsvolumen um 94 % auf EUR 31 Mio. Zudem gab es in 2010 eine Anzahl kleinerer Portfoliotransaktionen, die ungefähr 22 % des Gesamtinvestitionsmarktes ausmachen. Der Investitionsmarkt hat sich trotz des hohen Anstiegs des Volumens weiterhin auf langfristig vermietete Objekte konzentriert, während der Markt für risikoorientierte Objekte gedämpft blieb.

**Ausblick 2011** Für 2011 sind positive wirtschaftliche Bedingungen zu erwarten, wodurch die Mietnachfrage auf dem Immobilienmarkt weiterhin steigen wird. Der wichtigste Treiber für den Investmentmarkt außerhalb des Kernbereiches wird vor allem der steigende Refinanzierungsbedarf ab 2011 sein.

Im Großen und Ganzen könnte die Euro-Krise eine negative Auswirkung auf die Entwicklung aller Märkte haben und zu einer zunehmenden wirtschaftlichen und politischen Instabilität in der Eurozone führen. Eine mögliche Zinserhöhung hätte einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Investmentmärkte, welche heute teilweise durch das niedrige Zinsniveau angetrieben werden.

## Strategische Ausrichtung

Die alstria office REIT-AG ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. Der alstria-Konzern setzt sich aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG und 17 Tochtergesellschaften zusammen. Operative Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Obwohl der größte Anteil der Immobilien in der alstria office REIT-AG beinhaltet ist, werden 13 Objekte von sieben Tochtergesellschaften gehalten.

alstrias Buy-and-Manage-Strategie erwies sich vor dem Hintergrund der Finanzkrise als geeignet. alstria konzentriert sich auf eine regelmäßige Überprüfung des Geschäftsmodells, der Qualität der Anlageimmobilien sowie der kurz- und langfristigen Finanzierungsperspektiven. alstrias Strategie der schrittweisen Refinanzierung des Konsortialkredits und der selektiven Veräußerung von Objekten zur Stärkung der Bilanz hat sich gelohnt.

- > alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit zirka 8,4 Jahre). 80 % der Mietumsätze werden mit wenigen, aber qualitativ hochwertigen Mietern erzielt. Rund 50 % der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von der Wirtschaftskrise und deren Folgen betroffen sind bzw. waren.
- > alstria bleibt weiterhin auf die Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden, generiert. Die Erholung auf den Investitionsmärkten wird neue Möglichkeiten für alstrias Buy-and-Manage-Strategie bringen.
- > 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.

## Unternehmenssteuerung

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die folgenden Kennzahlen: Umsatzerlöse, FFO, LTV, WAULT und die REIT-Eigenkapitalquote. Erlöse werden durch das aktive Asset-Management-Modell der Firma erwartet. In 2010 repräsentierten das „Große Bleichen“-Joint Venture, die Vermietung an Atos Origin im Mundsburg Office Tower, die Vermietung an AOS an alstrias Firmensitz im Bäckerbreitgang sowie die Vermietungsaktivitäten des „Alte Post“-Joint Ventures gute Beispiele von alstrias Vermietungsaktivitäten. Ein weiterer Beweis für das Unternehmenspotenzial sind die verschiedenen Entwicklungsprojekte wie das Bieberhaus, der Mundsburg Office Tower und das „Alte Post“-Joint Venture.

Nach der schrittweisen Reduzierung des Hauptkredits in 2008 und 2009 gelang es alstria, die Refinanzierung des EUR 1,1 Mrd. Kredits im ersten Halbjahr 2010 zu vervollständigen. Die verbliebenen EUR 646 Mio. wurden zum größten Teil durch einen Kredit von einem neuen Bankenkonsortium ersetzt. Im Ergebnis benötigt das Unternehmen keine weitere Refinanzierung bis Mitte des Jahres 2014.

Im Rahmen der proaktiven Steuerung der Bilanz erreichte alstria ihr kurzfristiges Ziel, den LTV des neuen Kredits unter 61 % zu halten (31. Dezember 2010: 57,4 %).

Aufgrund der Immobilienverkäufe i. H. v. EUR 154 Mio. (letzte Bewertung) und der ersten erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung seit Börsengang war alstria in der Lage, das Ziel der Wiederherstellung der REIT-Eigenkapitalquote von 45 % zu erreichen. Zum Bilanzstichtag betrug die REIT-Eigenkapitalquote 49,8 %.

In Anbetracht der Investitionsmöglichkeiten am aufstrebenden Markt unterzeichnete alstria verbindliche Verträge für den Kauf von vier Objekten. Der Übergang von Nutzen und Lasten eines Objekts wurde bereits im Januar 2011 abgeschlossen. Die Übergabe der drei verbleibenden Objekte wird zum Ende des ersten Quartals bzw. zum Anfang des zweiten Quartals 2011 erwartet.

alstria bleibt weiterhin auf ihre Buy-and-Management-Strategie fokussiert. Für weitere Informationen siehe „Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick“.

In 2010 sind die Mietumsätze von EUR 102,5 Mio. auf EUR 89,1 Mio. zurückgegangen und das operative Ergebnis (FFO)\* ist um 15,7 % von TEUR 32.690 im Jahr 2009 auf TEUR 27.541 gesunken. alstria erreichte damit die prognostizierten Finanzkennzahlen von EUR 89 Mio. Umsatzerlösen sowie EUR 27 Mio. FFO. Der Rückgang der Umsatzerlöse sowie des FFO gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf den Verkauf von vollvermieteten Immobilien, als Teil des Gesamtplans des Unternehmens-Deleveragings, zurückzuführen.

## Überblick über das Portfolio

Zum 31. Dezember 2010 verfügte alstria über 70 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von zirka 778.000 m<sup>2</sup> und einer Leerstandsrate von 7,6 % basierend auf den bisher unterschriebenen Mietverträgen. Die Rendite des Portfolios liegt bei 6,4 %, und die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt zirka 8,4 Jahre.

### DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN<sup>1</sup> ZUM 31. DEZEMBER 2010

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	70
Anzahl Joint Ventures	2
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.)	1,4
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	86,6
Bewertungsrendite (jähr. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	6,4 %
Vermietbare Fläche (in tausend m <sup>2</sup> )	778
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	7,6 %
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	8,4
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,0

<sup>1</sup> Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.

## Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2010 setzte alstria ihre Strategie fort, ausgewählte Objekte zu attraktiven Konditionen zu veräußern. So wurden notarielle Kaufverträge über die Veräußerung von sechs Gebäuden abgeschlossen. Die Objekte wurden bereits im Geschäftsjahr rechtlich auf die Käufer übertragen.

## VERÄUSSERUNGEN IM JAHR 2010 UNTERSTÜTZEN ALSTRIAS BEWERTUNG

### VERKÄUFE

Gebäude	Stadt	Anzahl der Gebäude	Letzte Bewer- tung (in TEUR)	Jahres- miete (in TEUR)	Yield (in %)	Rest- mietlauf- zeit (in Jahren)	Ver- kaufs- preis (in TEUR)	Über- schuss (in TEUR)	Über- schuss (in %)
Portfoliotransaktion	Hamburg	2	75.825	3.900	5,1	15,8	84.200	8.375	11,0
Portfoliotransaktion	Hamburg	2	52.200	2.800	5,4	17,2	52.201	1	0,0
Portfoliotransaktion	Hamburg	2	25.700	1.500	5,8	11,4	29.500	3.800	14,8
<b>Gesamt</b>		<b>6</b>	<b>153.725</b>	<b>8.200</b>	<b>5,3</b>		<b>165.901</b>	<b>12.176</b>	<b>7,9</b>

### ANKÄUFE 2011

Gebäude	Stadt	Anzahl der Gebäude	Kaufpreis (in TEUR)	Jahres- miete (in TEUR)	Yield (in %)	Rest- mietlauf- zeit (in Jahren)
Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe	1	36.200	2.600	7,2	14,9
Portfoliotransaktion	Hamburg	2	20.000	1.200	6,0	3,2
Süderstraße 24	Hamburg	1	11.000	800	7,3	8,1
<b>Gesamt</b>		<b>4</b>	<b>67.200</b>	<b>4.600</b>	<b>6,8</b>	

alstrias Investitionsentscheidungen 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. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria in 2010 einen notariellen Kaufvertrag für die Akquisition eines Gebäudes in Karlsruhe abgeschlossen, welches durch den Verkäufer für 15 Jahre wieder zurückgemietet wird. Die Übertragung von Nutzen und Lasten des Gebäudes fand Anfang Januar 2011 statt. In 2010 fanden keine weiteren Akquisitionen statt.

Im ersten Quartal 2011 unterschrieb alstria verbindliche Kaufverträge für den Erwerb dreier weiterer Gebäude. Die Übertragung von Nutzen und Lasten dieser Gebäude wird voraussichtlich zum Ende des ersten Quartals 2011 bzw. Anfang des zweiten Quartals 2011 erfolgen.

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 vereinbart. alstria hält einen Anteil von 49 % an dem Joint

Venture. Es ist geplant, dass das Joint Venture das Gebäude renoviert, nachdem das Hamburger Ohnsorg-Theater in ein anderes alstria-Objekt umgezogen ist.

### Entwicklungsprojekte

alstria hat im Berichtsjahr signifikante Fortschritte bei ihren 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 70er 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. Anfang 2010 wurde das Gebäude entkernt und seitdem Schritt für Schritt neu aufgebaut. Bereits 40 % des Projektes wurden fertig gestellt. Die Umbaumaßnahmen verlaufen nach Plan, so dass die Fertigstellung termingerecht zum Ende 2011 erwartet wird.

- > Steinstraße 5–7, Hamburg  
Die Sanierungsmaßnahmen wurden Mitte 2010 erfolgreich abgeschlossen. Der neue Mieter, die Hamburger Hochbahn AG, hat mit einem 20-Jahres-Mietvertrag die 13.000 m<sup>2</sup> große Mietfläche bezogen.
- > Bäckerbreitergang 75, Hamburg  
Das Gebäude Bäckerbreitergang 75 wurde mit dem Ziel, die Lagerfläche in ein modernes Bürogebäude umzuwandeln, intensiv saniert. Der Umbau wurde in 2010 erfolgreich abgeschlossen. Der neu errichtete fünfte Stock, von dem bereits über 70 % im Voraus für fünf Jahre vermietet wurden, wurde für die Bedürfnisse des neuen Mieters ausgebaut.
- > Hamburger Straße 1–15, Hamburg  
Die Generalüberholung am Mundsburg Office Tower in Hamburg begann Anfang 2010. Das Gebäude wurde in den 70er Jahren errichtet und seitdem nicht mehr modernisiert. Das Hauptziel dieses Sanierungsprojekts ist es, neue Büroflächen zu schaffen und den Energieverbrauch sowie die Betriebskosten für zukünftige Mieter zu senken. Aus diesen Gründen ist der Mundsburg Office Tower eines der ersten Gebäude in Deutschland, die von der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) im Rahmen des neuen Zertifizierungs-Programms „Modernisierung von Büro- und Verwaltungsgebäuden“ für deren nachhaltige Bauweise ausgezeichnet wurden. Mit dem Vorzertifikat in Silber wird die Nachhaltigkeit des Projekts, insbesondere bezogen auf Flächen- und Energieeffizienz sowie Nutzerkomfort, detailliert und nachvollziehbar belegt. Der Modernisierungsprozess für den Mundsburg Office Tower befindet sich im Zeitplan. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit bei alstria sind auf den Seiten 22 und 23 beschrieben.
- > Ernst-Merck-Straße 9, Hamburg  
Im ersten Quartal 2010 wurde die Baugenehmigung für die Umbaumaßnahmen erteilt. Die Sanierung befindet sich seitdem im Zeitplan. Der Großteil dieses Objekts wird für den Umzug des Ohnsorg-Theaters von dem Gebäude in den Großen Bleichen in das Bieberhaus umgebaut. Als Ergebnis erhält das Ohnsorg-Theater ein neu errichtetes, modernes Theater auf der Basis eines langfristigen Mietvertrages. Die voraussichtliche Fertigstellung des Umbaus wird im Sommer 2011 erfolgen.

In 2010 hat alstria rund EUR 16 Mio. in laufende Modernisierungsprojekte investiert.\* Der Hauptanteil der in 2010 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Entwicklungsmaßnahmen in der Steinstraße 5–7. In den nächsten zwei Jahren plant das Unternehmen, zwischen EUR 40 und 50 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 Hamburger Straße 1–15 (EUR 13,5 Mio.) in Hamburg und das Objekt Ernst-Merck-Straße 9, „Bieberhaus“ in Hamburg, welches den Bau des neuen Ohnsorg-Theaters beinhaltet (EUR 7,4 Mio.). Dieser Investitionsplan gehört zu alstrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm.

### Neuvermietungen

Die Neuvermietungsaktivitäten waren 2010 erfolgreich. Insgesamt hat alstria im Jahr 2010 mehr als 20.000 m<sup>2</sup> neu vermietet.\*\* Der Anstieg der Leerstandsrate um 190 Basispunkte auf 7,6 % oder zirka 59.300 m<sup>2</sup> ist auf den Verkauf von vollvermieteten Objekten, die Entkonsolidierung des vollvermieteten Objekts Große Bleichen sowie die Ausweitung des strategischen Leerstands für Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Von diesen 59.300 m<sup>2</sup> werden 26.400 m<sup>2</sup> 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 ihrer Mieter zu identifizieren, ist es alstria gelungen, einen weiteren Mietvertrag mit einem neuen Mieter für fast die Hälfte der Fläche im Hamburger Mundsburg Office Tower abzuschließen. Dies unterstreicht noch einmal die starke Kompetenz von alstrias Asset Management. Der Mieter wird die Flächen ab Januar 2013 nach Abschluss der vollständigen Renovierung des Gebäudes durch alstria mieten.

Weitere wichtige Neuvermietungen konnten innerhalb des „Alte Post“-Joint Ventures abgeschlossen werden. Eine Bürofläche von 3.500 m<sup>2</sup> wurde für zehn Jahre an die Anwaltssozietät Graf von Westphalen vermietet. Darüber hinaus wurden zirka 800 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche langfristig an den Einzelhändler Tommy Hilfiger vermietet, während

\* Ohne Joint Venture.

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

Abercrombie & Fitch weitere 1.750 m<sup>2</sup> gemietet hat, um in Hamburg in dem Objekt Alte Post einen Flagshipstore zu eröffnen. Die Umbaumaßnahmen verlaufen nach Plan und werden voraussichtlich im vierten Quartal 2011 fertiggestellt. Die gesamte Jahresmiete, gesichert durch 90 % der Neuvermietungen, beläuft sich bei diesem Projekt auf EUR 3,9 Mio. und führt damit zu einer Investitionsrendite von 8,9 %.

In den letzten drei Monaten des Jahres 2010 blieben die Vermietungsaktivitäten auf einem hohen Niveau. alstria konnte den erst kürzlich neu errichteten fünften Stock des Bäckerbreitergangs 75 zu über 70 % an AOS, ein Informations- und Technologieunternehmen, vermieten. Das Unternehmen hat die Räume im Februar 2011 bezogen. Damit sind ungefähr 95 % des Objektes belegt.

### Portfolio-Bewertung

alstrias Portfolio wurde zum 31. Dezember 2010 von Colliers International nach den Grundsätzen des RICS\* Red Book bewertet. Im Zuge der langsamen Erholung des Investitionsmarktes folgte auch das Portfolio von alstria der Erholung der Immobilienpreise. Jedoch macht der Aufschwung nur langsame Fortschritte.

Insgesamt verzeichnete alstria für das Gesamtjahr 2010 einen Bewertungsverlust auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien i. H. v. EUR 12,8 Mio. Diese Bewertungsanpassungen haben gemäß dem Bewertungsgutachten zu einem Gesamtwert der Immobilien von alstria i. H. v. EUR 1.358 Mio. geführt. Weitere Informationen über die Bewertung finden Sie im Bewertungsgutachten von Colliers International.

### Mieter

Ein wesentliches Merkmal des alstria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine kleine Anzahl von Hauptmietern. Dementsprechend haben im Jahr 2010 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.

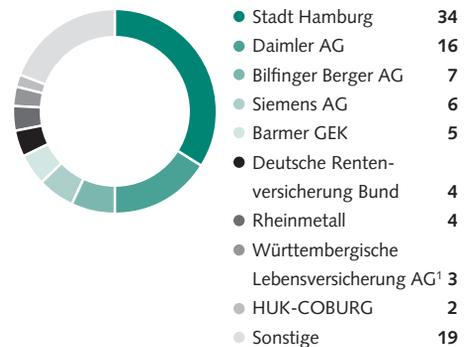
### GESAMTPORTFOLIO NACH NUTZUNGSART

in % der gesamten vermietbaren Fläche



### ALSTRIAS HAUPTMIETER

in % der Jahresmiete



<sup>1</sup> Württembergische Lebensversicherung AG ab dem 4. Januar 2011.

### AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE

in %



per 31.12.2010

\* Royal Institution of Chartered Surveyors.

\*\* Büro- und Lagerfläche.

## FINANZANALYSE

2010 war für alstria ein bewegtes Jahr und ein Wendepunkt, an dem alstria alle Altlasten aus der Zeit vor der Krise hinter sich gelassen und ein starkes Fundament für die Zukunft aufgebaut hat. Das Unternehmen hat in 2010 vollvermietete Objekte (EUR 154 Mio.) verkauft und die verbleibenden EUR 646 Mio. des Konsortialkredits refinanziert. Ein weiterer wichtiger Meilenstein für alstria war die durchgeführte Kapitalerhöhung in 2010. Diese Maßnahmen machten es für alstria möglich, ein positives operatives Ergebnis zu erzielen und zu einem nachhaltigen Wachstum zurückzufinden.

### Ertragslage

In Folge der Immobilienverkäufe und der Entkonsolidierung des Große-Bleichen-Objekts sanken die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr. Die Erlöse beliefen sich auf TEUR 89.094 (2009: TEUR 102.510). Die Grundstücksbetriebskosten sanken auf 7,7 % der Erlöse bzw. TEUR 6.893, verglichen mit 9,9 % der Erlöse oder TEUR 10.189 in 2009. Die Nettomieteinnahmen für 2010 betragen TEUR 81.759 (2009: TEUR 91.964).

Die folgende Tabelle zeigt die maßgeblichen Kennzahlen der geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2010 und 2009:

in TEUR	2010	2009
Mieterlöse	89.094	102.510
Nettomieteinnahmen	81.759	91.964
Organisationsaufwendungen	-11.670	-11.177
Sonstiges Ergebnis	410	1.258
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>70.499</b>	<b>82.045</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-12.804	-85.887
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.278	-25
<b>Nettobetriebsergebnis vor Finanzkosten</b>	<b>66.973</b>	<b>-3.867</b>

Organisationsaufwendungen (beinhalten Verwaltungs- und Personalkosten) beliefen sich im Jahr 2010 auf TEUR 11.670 im Vergleich zu TEUR 11.177 in 2009. Diese administrativen Aufwendungen machen 13,1 % der Umsatzerlöse aus (2009: 10,9 %).

Das sonstige betriebliche Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 367), Erträge aus der Verwaltung von Gebäuden für Dritte (TEUR 148) sowie sonstige Erträge (TEUR 1.514). Dem gegenüber stehen Aufwendungen i. H. v. TEUR 1.619, die sich im Wesentlichen aus Einzelwertberichtigungen (TEUR 472), Verlust aus der Entkonsolidierung (TEUR 181) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 966) zusammensetzen.

alstria beendete das Geschäftsjahr 2010 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzkosten und Steuern von TEUR 66.973 verglichen mit TEUR -3.867 im Jahr 2009, was maßgeblich durch das Bewertungsergebnis beeinflusst war.

### DAS OPERATIVE ERGEBNIS (FFO) LIEGT BEI EUR 0,45 JE AKTIE

in TEUR	2010	2009
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>206</b>	<b>-79.541</b>
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	12.804	85.887
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	35.672	23.294
+/- Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.278	25
+/- Sonstige Bereinigungen <sup>1</sup>	238	3.025
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert aus Joint Ventures	-12.101	0
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>2</sup></b>	<b>27.541</b>	<b>32.690</b>

<sup>1</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

<sup>2</sup> 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 2010 TEUR 27.541 gegenüber TEUR 32.690 im Vorjahr. Demzufolge belief sich das FFO je Aktie\* für das Geschäftsjahr 2010 auf EUR 0,45 (2009: EUR 0,58).

\* Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Jahresende (31. Dezember 2010: 61.599.999; 31. Dezember 2009: 56.000.000).

Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf von vollvermieteten Objekten. Die sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen enthalten unter anderem Aufwendungen für Abschreibungen und Wandelgenussrechte.

### Hedging-Instrumente

Die Abwertung der derivativen Finanzinstrumente wurde von der Entwicklung der Zinsstrukturkurve im Jahr 2010 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 33.338 aus dem Eigenkapital erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung zu übertragen und dort als Aufwand zu erfassen. Für die TEUR 33.338 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 33.338 zu keiner Veränderung der Nettovermögensposition des Konzerns.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Abwertungen i. H. v. TEUR 4.940, 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 4,3 %.

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

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2010	2009
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-17.623	-25.638
Zinsaufwand aus Refinanzierungsdarlehen	-7.599	-3.918
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-17.902	-22.433
Sonstige	-1	-1
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-43.125</b>	<b>-51.990</b>
Zinserträge	700	593
Sonstiges Finanzergebnis	-740	-720
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-43.165</b>	<b>-52.117</b>

Zum 31. Dezember 2010 wurden sämtliche Kreditvereinbarungen eingehalten.

Die gesamten Finanzierungskosten sanken gegenüber 2009 um TEUR 8.952 auf TEUR 43.165. Diese Entwicklung beruht zum Teil auf einer geringeren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode, als Folge der umfangreichen Refinanzierungstätigkeiten, die in 2009 und 2010 umgesetzt wurden. Auf der anderen Seite hat die Terminierung von Finanzderivaten mit vergleichsweise hohen Swaprates zu einem Rückgang der durchschnittlichen Zinskosten geführt. Zu den Einzelheiten der Refinanzierung des Konsortialkredites verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ auf Seite 14.

### Konzernergebnis von TEUR 206

Obwohl die Umsatzerlöse um 13,1 % im Jahresvergleich gesunken sind, betrug das Konzernergebnis für 2010 TEUR 206 im Vergleich zu TEUR -79.651 in 2009. Der Grund für die Verbesserung des Ergebnisses beruht im Wesentlichen auf einem deutlichen Rückgang des Nettoverlustes aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (2010: TEUR 12.804;

2009: TEUR 85.887). Das Konzernergebnis wurde zusätzlich durch den Rückgang der Grundstücksbetriebsaufwendungen, die Veräußerungserlöse aus Immobilienverkäufen i. H. v. TEUR 9.278 und einen Rückgang der Finanzierungskosten um TEUR 8.952 beeinflusst.

Das Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,00 für das Jahr 2010 (2009: Ergebnis je Aktie EUR –1,40).

## Finanz- und Vermögenslage

### Finanzmanagement

alstria hat in 2010 die Refinanzierungsstrategie erfolgreich umgesetzt. Im Januar wurde eine zusätzliche Refinanzierung ohne Rückhaftung i. H. v. EUR 75,8 Mio. abgeschlossen. Darüber hinaus stellte ein neues Bankenkonsortium einen neuen Kreditrahmen i. H. v. EUR 630 Mio. zur Verfügung und ermöglichte damit frühzeitig die komplette Refinanzierung des bisher bestehenden Konsortialdarlehens. Mit dieser Transaktion beendet alstria die im September 2008 begonnenen Refinanzierungsmaßnahmen. In einem stufenweisen Prozess gelang es dem Unternehmen, einen Kredit im Volumen von bis zu EUR 1,1 Mrd., der seinerzeit der Gründung des Unternehmens diente, zu refinanzieren.

Der neue Kredit wurde von einem Bankenkonsortium, bestehend aus fünf Banken, zur Verfügung gestellt und von UniCredit Bank AG arrangiert.

Weitere Mitglieder des Konsortiums sind die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Eurohypo Aktiengesellschaft, HSH Nordbank AG und Natixis. Die Laufzeit der neuen Kreditvereinbarung liegt bei fünf Jahren. Die Marge des neuen Kredits hängt vom Loan to Value (LTV) gemäß dem nachfolgenden Margengitter ab.

### NEUES MARGENGITTER FÜR DEN KONSORTIALKREDITVERTRAG

LTV	Marge
65 % < LTV ≤ 70,0 %	200 Basispunkte
61 % < LTV ≤ 65 %	175 Basispunkte
56 % < LTV ≤ 61 %	160 Basispunkte
51 % < LTV ≤ 56 %	150 Basispunkte
LTV < 51 %	135 Basispunkte

Die aktuelle Marge des Kredits beträgt 160 Basispunkte basierend auf dem LTV von 58,4 % zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme. Zum 31. Dezember 2010 lag das Loan-to-Value-Verhältnis aufgrund von Rückzahlungen durch Gebäudeveräußerungen im dritten Quartal bei 57,4 %. Die neue Prüfung des LTV und der Marge wird am 31. März 2011 erfolgen. Die gesamte Inanspruchnahme der Darlehen von alstria beträgt EUR 796,9 Mio. Somit liegt das Konzern-Loan-to-Value-Verhältnis bei 58,7 %. Unter Berücksichtigung der dem Unternehmen frei verfügbaren Barmittel von EUR 117 Mio. beträgt der aktuelle Netto-LTV zirka 50,1 %.

### ÜBERSICHT ÜBER DIE ZUM 31. DEZEMBER 2010 IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value-Vereinbarung (in %)	Datum der nächsten Überprüfung
Konsortialdarlehen	20.07.2015	572.809	57,4	70,0	31.03.2011
Darlehen ohne Rückhaftung #1	19.10.2015	47.902	74,6	80,0	30.09.2012
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	37.283	56,5	80,0	31.12.2011
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	31.552	60,9	65,0	31.12.2011
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	32.774	59,0	61,0	31.03.2011
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	74.644	61,6	75,0	31.12.2011
<b>Gesamt per 31.12.2010</b>		<b>796.964</b>	<b>58,7</b>		
		<b>Netto-LTV<sup>1</sup> (in %)</b>			
<b>Gesamt netto per 31.12.2010</b>		<b>680.131<sup>2</sup></b>	<b>50,1</b>		

<sup>1</sup> Der Netto-LTV ist keine Kennzahl nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS.

<sup>2</sup> Unter der Annahme, dass die verfügbaren Zahlungsmittel zum Jahresende (EUR 117 Mio.) für eine teilweise Rückzahlung der Darlehen genutzt werden.

Die Umsetzung der Refinanzierungsstrategie unterstützte alstrias wichtigstes Finanzziel, eine langfristige, in Bezug auf Laufzeiten und Zinsbelastung stabile Finanzierungsstruktur zu erreichen. Integraler Bestandteil dieser Struktur ist die Absicherung langfristiger Kredite durch entsprechende Hedging-Instrumente wie Swaps und Caps gegen das Risiko steigender Zinsen. Als Ergebnis der Refinanzierungsstrategie verbesserte sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite von 2,5 Jahren in 2009 auf 4,6 Jahre in 2010. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens blieben dagegen gleichzeitig mit rund 4,3 % stabil (im Vorjahr: 4,4 %). Berücksichtigt man die Langfristigkeit von alstrias Mietverträgen, verbessert die aktuelle Finanzierungsstruktur signifikant die Visibilität der Cashflows der kommenden fünf Jahre. alstria hat bis Mitte 2014 keinen weiteren Refinanzierungsbedarf.

alstria beabsichtigt das neu erworbene Gebäude in Karlsruhe dem Sicherheitenportfolio des Konsortialkredits hinzuzufügen. In Übereinstimmung mit der Kreditvereinbarung würde dies zu einer Margenreduzierung um 10 auf 150 Basispunkte führen. Es ist geplant, diese Transaktion vor dem Datum der nächsten LTV-Prüfung (31. März 2011) abzuschließen.

#### KREDITVERBINDLICHKEITEN NACH LAUFZEITEN<sup>1</sup>

in TEUR

2011	0
2012	0
2013	0
2014	94.200
2015	620.700
2016	0
2017	62.900

per 31. Dezember 2010

<sup>1</sup> Unter Ausschluss laufender Regeltilgung.

#### Liquide Mittel von TEUR 120.788

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Jahr 2010 TEUR 29.274 und fiel damit geringer aus als im Vorjahr (TEUR 33.171). Dies resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Mieterlösen aufgrund der Gebäudeveräußerungen, die nur zum Teil durch geringere Betriebskosten kompensiert wurden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ergibt sich aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 163.003) und mit TEUR 13.546 aus Rückzahlungen von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen. Zahlungsmittelabflüsse von TEUR 17.331 beruhen auf Investitionen im Zusammenhang mit Neuvermietungen, nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie geleisteten Anzahlungen für Grundstückserwerbe.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt Darlehenstilgungen i. H. v. TEUR 950.216 sowie Zahlungen i. H. v. TEUR 15.345 für die Beendigung von Finanzderivaten wider. Zahlungsmittelzuflüsse von TEUR 738.629 betreffen die Darlehensneuaufnahme im Rahmen der Refinanzierungen. Die Kapitalerhöhung führte zu Zahlungsmittelzuflüssen von netto TEUR 47.378.

Infolgedessen ergab sich zum Abschluss der Berichtsperiode ein Barmittelbestand i. H. v. TEUR 120.788 (2009: TEUR 146.818). Der Konzern ist somit kapitalkräftig genug, seinen finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien reduzieren sich um 5,0 %

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.348.400 im Vergleich zu TEUR 1.425.440 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert aus den im Laufe des Jahres realisierten Veräußerungen (EUR 78 Mio.)\*, aus der Umklassifizierung (EUR 0,6 Mio.) sowie aus der Neubewertung des verbleibenden Portfolios (EUR –13 Mio.).

in TEUR	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2009</b>	<b>1.425.440</b>
Zugänge aus Investitionen	14.264
Abgänge	-77.900
Umklassifizierungen	-600
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-12.804
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2010</b>	<b>1.348.400</b>
Beizulegender Zeitwert von eigengenutzten Immobilien	8.500
Beizulegender Zeitwert von „Held for sale“-Immobilien	600
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	32.385
<b>Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen</b>	<b>1.389.885</b>

Die Umklassifizierung berücksichtigt ein Grundstück, welches als Folge des Ende 2010 unterschriebenen Kaufvertrages nicht länger als Anlageimmobilie, sondern als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen wurde. Der beizulegende Zeitwert des unbeweglichen Vermögens wird für die Berechnung der REIT-Eigenkapitalquote herangezogen.

### Eigenkapitalquote von 44,9 % – REIT-Eigenkapitalquote bei 49,8 %

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 692.408 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 44,9 % errechnet (31. Dezember 2009: TEUR 634.185; 35,9 %). Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen

definiert ist, beläuft sich auf 49,8 % (31. Dezember 2009: 40,3 %). Das REIT-Gesetz sieht eine Mindestanforderung für die Erfüllung der REIT-Kriterien von 45 % am Geschäftsjahresende vor.

### NNNAV EUR 11,24 je Aktie

Der Nettosubstanzwert („Triple Net Asset Value“ (NNNAV) gemäß EPRA\*\*) sank von EUR 11,32 auf EUR 11,24 je Aktie. Der Anstieg des Eigenkapitals liegt im Wesentlichen in Veränderungen der Cashflow-Hedges und der Umklassifizierung der Rücklage für Cashflow-Hedging (TEUR 38.278), der durchgeführten Kapitalerhöhung (TEUR 47.378) sowie dem Konzernüberschuss (TEUR 206). Insgesamt ergibt sich eine Erhöhung des Eigenkapitals von TEUR 634.185 auf TEUR 692.408.\*\*\* Der Rückgang des NNNAV je Aktie ist im Wesentlichen auf die Anzahl der Aktien nach der Kapitalerhöhung in 2010 zurückzuführen (31. Dezember 2010: 61.599.999; 31. Dezember 2009: 56.000.000).

### Maßnahmen des Umstrukturierungsprozesses reduzieren Darlehensverbindlichkeiten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten wurden 2010 um 17,0 % auf TEUR 786.410 reduziert. Dies basiert im Wesentlichen auf dem Refinanzierungsprozess. Ein neuer Kreditrahmen eines Konsortiums von fünf Banken sowie die Finanzierung aus Eigenmitteln ersetzen das bisherige Konsortialdarlehen (EUR 646 Mio.). Hinzu kommen die selektiven Verkäufe von Immobilien (EUR 154 Mio.).

### Kurzfristige Verpflichtungen verringert

Die kurzfristigen Verpflichtungen liegen bei TEUR 39.172. Kurzfristige Verpflichtungen i. H. v. TEUR 7.796 stellen Darlehensverbindlichkeiten dar, die im ersten Quartal 2011 zurückbezahlt werden. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (TEUR 6.990) berücksichtigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 1.268), Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 1.700) sowie andere Abgrenzungen (TEUR 4.022). Derivative Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 21.007 betreffen nicht in einer Cashflow-Hedge-Beziehung stehende Zinsswaps (vgl. dazu Abschnitt 10.8 des Anhangs 2010).

\* Unter Ausschluss von „Held for sale“-Immobilien.

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

\*\*\* Siehe auch die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vor Beginn des Anhangs.

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### Risikobericht

#### Risikomanagement

alstria hat ein konzernweites, strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie 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. Grundlage für die Erstellung des Risikoberichts sind die Berichte der für die unterschiedlichen Risikokategorien zuständigen Risikoverantwortlichen. 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.

#### Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Ziel des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess ist es sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie (Konzern)internen Richtlinien erfolgt und dadurch den Adressaten des Konzern- und des Einzelabschlusses zutreffende und verlässliche Informationen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür hat alstria ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle dafür relevanten Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen umfasst.

Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Treasury, Controlling und Accounting.

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen, unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrolle wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling, Recht oder Treasury prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat (hier insbesondere der Prüfungsausschuss) sowie eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das interne Überwachungssystem eingebunden.

Für spezielle fachliche Fragestellungen und komplexe Bilanzierungssachverhalte fungiert das Konzernrechnungswesen als zentraler Ansprechpartner. Falls erforderlich, wird auf externe Sachverständige (Wirtschaftsprüfer, qualifizierte Gutachter etc.) zurückgegriffen.

Darüber hinaus werden die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen durch das Controlling des Konzerns 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.

### Aufbau des Risikomanagementsystems

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 2011 bis 2013.

### 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 sich zunehmend festigende Situation an den Finanzmärkten hat sich

die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des zukünftigen makroökonomischen Umfelds im Vergleich zum Vorjahr entschärft. Solange es keine wesentliche Änderung im Wirtschaftsumfeld gibt, bleibt die strategische Risikolage stabil.

### 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.

alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte mit einem erheblichen Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln, wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet.

**Mitarbeiter** Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg des Konzerns. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften zur Besetzung von offenen Stellen bergen Risiken. In beiden Fällen könnte es zu einem Engpass an geeigneten Fach- und Führungskräften kommen, der schlimmstenfalls einen Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Möglichkeit von weiterem Wachstum des Konzerns haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte, bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, Stärkung der Arbeitnehmerattraktivität, Hochschulmarketing sowie Mitarbeitermotivation durch starke Führungs- und Unternehmenskultur und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering ein.

**IT-Risiken** Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch effiziente IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen gegen Angriffe abgesichert. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem externen Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Die IT-Risiken werden somit insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als moderat eingeschätzt.

### Compliance-Risiken

**REIT-Gesetzgebung** alstria ist im REIT-Segment „Deutsche Börse REITs“ registriert. Das REIT-Segment ermöglicht es alstria, präserter 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 Regierten Markt (Prime Standard).

Um sich als Deutscher REIT zu qualifizieren und den REIT-Status aufrecht zu erhalten, 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 direkt halten bzw. Anteile, die mehr als 10 % der Stimmrechte auf sich vereinen. Außerdem müssen mindestens 75 % der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sein, und mindestens 75 % der Bruttoerträge müssen aus Immobilien generiert werden. Mindestens 90 % des Jahresgewinns nach HGB müssen an die Aktionäre ausgeschüttet werden, und das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45 % des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS fallen.

REIT-Aktiengesellschaften sind komplett von der deutschen Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer befreit. Diese Steuerbefreiung gilt für alstria rückwirkend seit dem 1. Januar 2007.

**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 2010 bzw. 31. Dezember 2009 keine Veränderungen vorgenommen.

Das Unternehmen überwacht die Kapitalstruktur mit Hilfe 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 Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres.

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote der alstria 49,8 %. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2010 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass alstria in den nächsten drei aufeinander folgenden Jahren die REIT-Eigenkapitalquote von 45 % unterschreitet und dadurch ihre Steuerbefreiung sowie gegebenenfalls ihren REIT-Status verliert. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2013 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45 %-Grenze ausgeschlossen.

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

### Finanzielle Risiken

Infolge der sich gegenwärtig abzeichnenden Überwindung der Finanzkrise und der in 2010 durchgeführten Refinanzierung der alstria hat sich die Risikosituation im Vergleich zum Vorjahresstichtag gebessert.

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 55 %. Dies ist ein angemessenes Verhältnis im Vergleich zu dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad deutscher Immobilienunternehmen. Das Konsortialdarlehen von alstria erlaubt ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) von bis zu 70 %. Nach der in 2010 durchgeführten Refinanzierung des Hauptdarlehens der alstria office REIT-AG ist es zum relevanten Stichtag gelungen, den LTV auf 58,7 % zu fixieren. Zusammen mit den weiteren Maßnahmen, die seit dem Jahr 2009 eingeführt wurden, konnte das Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen eingedämmt werden.

Die vorzeitige Refinanzierung des Hauptdarlehens in 2010 führte dazu, dass der Zeitpunkt, zu dem eine neuerliche Refinanzierung der gegenwärtig finanzierten Objekte erforderlich wird, sich von Ende 2011 auf Mitte 2015 verlängerte. Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt geringer.

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.

Durch die in 2010 umgesetzte Refinanzierung wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung des Konsortialdarlehens erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des neuen Konsortialdarlehens erst Mitte 2015 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig entschärft.

**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 Leerstandsraten. 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.

## Allgemeine Einschätzung

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikosituation der alstria office REIT-AG leicht verbessert. Dies beruht zum einen auf dem sich nach der Finanzkrise wieder erholenden wirtschaftlichen Umfeld, zum anderen trugen die gelungene Refinanzierung sowie die Verbesserung der REIT-Eigenkapitalquote dazu bei, Risiken, die zum Vorjahresstichtag noch als Schlüsselrisiken im Fokus des Risikomanagements standen, deutlich zu entschärfen.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen. Aufgrund von vergangenen oder erwarteten zukünftigen Ereignissen lassen sich keine Risiken identifizieren, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten. Dies gilt sowohl für die Einzelgesellschaften als auch für den Konzern.

## Chancen

Als Ergebnis der Refinanzierungsaktivitäten konnte alstria ihre Finanzierungsposition bis Mitte 2014 zu attraktiven Zinssätzen sicherstellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von langfristigen Mietverträgen von zirka 8,4 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 sehr gut aufgestellt, um ihre auf den Erwerb und das Objektmanagement ausgerichtete Strategie fortzusetzen und von zukünftigen Marktchancen durch die Nutzung der nächsten Wachstumsphase im Markt zu profitieren.

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

## NACHHALTIGKEITSBERICHT

Im Geschäftsjahr 2010 veröffentlichte alstria ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht. Dieser ist eine logische Folge des Engagements des Unternehmens in nationalen und internationalen Nachhaltigkeitsinitiativen. Der Bericht enthält Informationen über alstrias ökonomische, ökologische und soziale Strategie im Bereich Nachhaltigkeit. Es ist alstrias Ziel, das Kriterium der Nachhaltigkeit in alle ihre Entscheidungen einzubeziehen.

Der erste Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens betont alstrias Interesse, das ökologische und soziale Verhalten zu den Stakeholdern wie Investoren, Mieter, Mitarbeiter und Gesellschaft, zu verbessern. alstrias Nachhaltigkeitsansatz basiert auf dem Drei-Säulen-Modell und betrachtet die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die nachfolgenden Bereiche: Ökonomie, Ökologie und Soziales. alstrias tägliche Geschäftsentscheidungen können jeden von alstrias Stakeholdern direkt oder indirekt über eine der drei Säulen betreffen. Eine nachhaltige Unternehmensführung beinhaltet die Suche nach dem richtigen Gleichgewicht für jeden Stakeholder in jedem der drei Bereiche. Hierfür hat alstria ein Nachhaltigkeitsmodell entworfen, welches die wichtigsten Werte für jede einzelne Stakeholdergruppe definiert und ihre operativen Effekte beschreibt.

### Investoren

- > Transparenz erhöhen
- > Verlässlichkeit bewahren
- > Langfristige Werte schaffen

### Mieter

- > Langfristige Mieterbeziehungen aufrechterhalten
- > Transparenz und Property Management verbessern
- > Effiziente und nachhaltige Büroflächen schaffen

### Mitarbeiter

- > Unternehmertum fördern
- > Eigeninitiative unterstützen
- > Chancengleichheit bieten

### Gesellschaftliches Umfeld

- > Als verantwortungsvoller Bürger handeln
- > Lokale Wirtschaft unterstützen
- > Fairer und offener Partner bleiben

Um die eigene Performance und die der Objekte besser überwachen zu können, begann alstria Daten im Zusammenhang mit den drei Säulen zu sammeln. Das Ergebnis ist eine etwas andere Sichtweise auf die ökonomische Leistung des Unternehmens, mehr Informationen über die Performance der Gebäude alstrias und die Vielfältigkeit des alstria-Teams.

Im Jahr 2010 erhielt der Mundsburg Office Tower als eines der ersten Gebäude das DGNB Vorzertifikat in Silber im neuen Zertifizierungsstandard „Modernisierung Büro- und Verwaltungsgebäude“. Ziel dieses Modernisierungsprojekts ist es, effiziente Büroflächen zu schaffen und den Energieverbrauch sowie die Betriebskosten für zukünftige Mieter zu senken. Im Ergebnis wird der Primärenergiebedarf um zirka 80 % oder 2,5 MWh jährlich reduziert. Verglichen mit der heutigen Situation führt das zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um ungefähr 875 t pro Jahr.

Da alstria sich als Teil der Gemeinschaft begreift, fühlt sich das Unternehmen auch dafür verantwortlich, Projekte zu unterstützen, die das soziale und kulturelle Umfeld verbessern. Als Immobilienunternehmen hat alstria immer freie Flächen, die für einen bestimmten Zeitraum, solange neue Mieter gesucht werden, zur Verfügung gestellt werden können.

alstria ist in einer Reihe von nationalen und internationalen Initiativen involviert, in denen das Unternehmen sich in Fragen der Buchführung, Gesetzgebung, Investorenbeziehung bis hin zu Nachhaltigkeitsberichten positioniert. alstria ist unter anderem Mitglied der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), EPRA (European Public Real Estate Association), ZIA (Zentraler Immobilienausschuss), Initiative Immobilien-Aktie, NAREIT (National Association of Real Estate Investment Trust) und DIRK (Deutscher Investor Relations Verband e. V.).

Innerhalb des Unternehmens spiegelt die Vielfältigkeit des Teams das Bewusstsein der alstria über ihre Rolle als nachhaltig handelndes Unternehmen wider. Zum 31. Dezember 2010 waren bei alstria 13 Männer und 26 Frauen beschäftigt. Dies ergibt eine Quote von Frauen zu Männern von 200 %. Mehr als die Hälfte der Mitarbeiter widmen sich

dem Management, der Akquisition und der Entwicklung der Gebäude. Der andere Teil von alstrias Belegschaft wirkt unterstützend in den Bereichen Reporting, Controlling, der Rechtsabteilung, Compliance und Verwaltung. 50 % der Managementpositionen\* werden von Frauen besetzt.

Obwohl alstria ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht in 2010 veröffentlicht hat, war ein nachhaltiger Ansatz beim Immobilienmanagement von Anfang an ein integraler Bestandteil der Unternehmenstätigkeit.

Das Unternehmen realisiert eine Vielzahl von Projekten, bei deren Umsetzung der Nachhaltigkeitsgedanke im Vordergrund steht:

### Property Management

Im Januar 2010 hat alstria damit begonnen, die Gebäudeverwaltung in ihre Unternehmensstruktur zu integrieren. Durch die Integration des Property Management Teams, dem die tägliche Verwaltung der Gebäude obliegt, kann alstria die Anforderungen der Mieter besser erfüllen und die Kontrolle über ihre Gebäude verbessern. Dieser Ansatz dient ebenso der Ausweitung des direkten Dialogs mit alstrias Mietern, um deren Bedürfnisse besser und schneller zu verstehen und adäquate Lösungen liefern zu können sowie Verbesserungspotenziale zu erkennen.

### Bäckerbreitengang

Im Jahr 2009 hat alstria mit der Sanierung des Gebäudes im Bäckerbreitengang 75 in Hamburg begonnen. alstria selbst beansprucht ungefähr die Hälfte der Immobilie für den Firmensitz, während der Rest vermietet wird. Das Unternehmen hat die Gelegenheit der Modernisierung genutzt, um erstmalig eine neue Dach-Solaranlage zu installieren, bei der Solarzellenplatten in das Dach integriert werden. Die Installation einer Regenwasserspeicheranlage war genauso Teil der nachhaltigen Entwicklung des Gebäudes wie die Einrichtung von Duschkabellen, Spinden und sicheren Fahrradunterständen, die dazu anregen sollen, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu kommen.

### Ohnsorg-Theater

Im Jahr 1936 zog das berühmte Ohnsorg-Theater an seinen gegenwärtigen Standort in den Großen Bleichen in Hamburg. Während sich die Gegend mittlerweile zu einer Top-Einzelhandelsadresse

entwickelt hat, entsprechen die ehemals großartigen Theaterräume aus technischer Sicht und aus Sicht der Zuschauer nicht mehr den heutigen Anforderungen. Diese Faktoren ergaben ein gemeinsames Interesse von alstria und dem Ohnsorg-Theater.

Der Umzug des Theaters in die Nähe des Hauptbahnhofs bietet allen Beteiligten das nachhaltigste Ergebnis. Das Ohnsorg-Theater bekommt Zugang zu modernen Räumen, die es langfristig mieten wird und damit seine Zukunft sichert. alstria wird einen erheblichen Mehrwert für die Aktionäre generieren. Die finanziellen Vorteile der Sanierung werden die Umzugskosten mehr als ausgleichen. Der Umzug wird auch die Gegend rund um den Hauptbahnhof weiter aufwerten, indem noch mehr kulturelles Leben in dieses Viertel kommt.

Mit dem ersten Nachhaltigkeitsbericht legt alstria den Grundstein für ein kontinuierliches Berichtswesen im Hinblick auf die wesentlichen Indikatoren im Bereich Corporate Social Responsibility, um auf dieser Basis die weiteren Fortschritte des Unternehmens sowie das Commitment zu seinen Werten zu dokumentieren. Weitere Informationen innerhalb des Unternehmens entnehmen Sie bitte unserem Nachhaltigkeitsbericht auf der alstria-Website.

## PFLICHTANGABEN

### Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2010 und erläuternder Bericht des Vorstands

#### Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 beläuft sich das Grundkapital der alstria auf EUR 61.599.999,00, eingeteilt in 61.599.999 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Hiervon ausgenommen sind von der alstria gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

\* Mitarbeiter, die direkt an den Vorstand berichten.

### **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 2010 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 rund 56 % 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 16. Juni 2010 beschlossen: Das Bedingte Kapital II wurde herabgesetzt. Die Regelungen zum Bedingten Kapital 2009/A und zum Bedingten Kapital 2009/B wurden ersetzt durch die Regelung zum Bedingten Kapital 2010. Zudem wurde die englische Fassung der Satzung als Satzungsbestandteil im Rechtssinne aufgehoben.

### **Befugnisse des Vorstands hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

#### **1. Genehmigtes Kapital**

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig 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 21.900.001,00 zu erhöhen.

#### **2. Bedingtes Kapital**

alstria verfügt über drei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in der Satzung der alstria, § 5 Abs. 5–7, geregelt sind.

#### *a) Bedingtes Kapital 2010*

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 26.500.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 26.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Der Vorstand ist ermächtigt, die Gewinnberechtigung für die aufgrund der Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder der Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG festzulegen. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 16. Juni 2010 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder Aktien einer anderen börsennotierten Gesellschaft zur Bedienung eingesetzt werden.

#### b) *Bedingtes Kapital II*

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 515.625 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 515.625,00 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.

#### c) *Bedingtes Kapital III*

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden 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 16. Juni 2010 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 15. Juni 2015 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Ermächtigung bestehenden 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 fällig zu stellen, wenn die Aktien der alstria nicht mehr zum Handel an einem organisierten Markt innerhalb der EU zugelassen sind und der derzeitige Hauptaktionär nicht in der Lage ist, die alstria zu kontrollieren bzw. eine andere Person als der derzeitige Hauptaktionär eine größere Beteiligung an der alstria hält als der derzeitige Hauptaktionär.

### **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 2010 beschäftigte alstria 39 Mitarbeiter (31. Dezember 2009: 32 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 37 (Vorjahr: 31). 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 eine aktienbasierte Vergütung als langfristig ausgestalteten Anreizbestandteil der Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht (Seiten 94 bis 97), 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:

„Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND AUSBLICK

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im letzten Quartal des Jahres 2010 hat alstria einen Kaufvertrag für den Ankauf eines Gebäudes in Karlsruhe unterschrieben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Januar 2011. alstria beabsichtigt das neu erworbene Gebäude dem Sicherheitenportfolio des Konsortialkredits hinzuzufügen. In Übereinstimmung mit der Kreditvereinbarung würde dies zu einer Margenreduzierung um 10 auf 150 Basispunkte führen. Es ist geplant, diese Transaktion vor dem Datum der nächsten LTV-Prüfung (31. März 2011) abzuschließen.

Anfang 2011 wurden weitere Kaufverträge über den Ankauf von drei Objekten in Hamburg unterschrieben. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird zum Ende des ersten Quartals 2011 bzw. Anfang des zweiten Quartals 2011 erwartet.

### DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN<sup>1</sup> NACH TRANSAKTIONEN<sup>2</sup>

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	74
Anzahl Joint Ventures	2
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.)	1,4
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	91,2
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	6,4 %
Vermietbare Fläche (in tausend m <sup>2</sup> )	820
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	7,6 %
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	8,5
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,0

<sup>1</sup> Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.

<sup>2</sup> Beinhaltet die bereits publizierten Ankäufe eines Objektes in Karlsruhe und dreier weiterer Objekte in Hamburg.

## Ausblick

Basierend auf den erwarteten Übergängen der letzten Transaktionen sowie auf der bereits vertraglich vereinbarten Miete erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2011 Umsätze i. H. v. EUR 86 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 30 Mio. Diese Prognose könnte durch Veränderungen in den Zinssätzen und weitere Verkäufe oder Akquisitionen in 2011 beeinflusst werden.

Da alstria einen signifikanten Teil ihres FFO als Dividende auszahlt, hängt zukünftiges externes Wachstum zum größten Teil von der Fähigkeit des Unternehmens ab, zusätzliches Kapital zu beschaffen. Somit ist weiteres Portfoliowachstum von der Entwicklung des globalen Kapitalmarktes abhängig. Es ist daher schwierig, die Portfolioentwicklung über einen längeren Zeitraum vorherzusagen. Auf einer Like-for-Like-Basis erwartet das Unternehmen jedoch für 2012 gleichbleibende Umsatzerlöse und ein stabiles FFO. Diese könnten wiederum durch weitere Verkäufe oder Zinssatzänderungen 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, 18. Februar 2011

# DETAILINDEX

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzerngesamtergebnisrechnung	31
Konzernbilanz	32
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34
Konzernkapitalflussrechnung	36
Anhang zum Konzernabschluss	38
1 Informationen zum Unternehmen	38
2 Grundlagen der Erstellung	38
3 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten	38
4 Konsolidierungsgrundsätze	41
5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	42
6 Saisonale oder wirtschaftliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit	44
7 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	44
8 Segmentberichterstattung	51
9 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	51
9.1 Umsatzerlöse	51
9.2 Erträge und Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	51
9.3 Grundstücksbetriebsaufwand	51
9.4 Verwaltungsaufwand	52
9.5 Personalaufwand	52
9.6 Sonstige betriebliche Erträge	52
9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	52
9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis	53
9.9 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	53
9.10 Ertragsteuern	53
10 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva	54
10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	54
10.2 At equity bilanzierte Beteiligung	55
10.3 Sachanlagen	55
10.4 Immaterielle Vermögenswerte	56
10.5 Finanzanlagen	56
10.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	56
10.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	56
10.8 Derivative Finanzinstrumente	57
10.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	59

# KONZERNABSCHLUSS

<b>11</b>	<b>Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva</b>	<b>59</b>
11.1	Eigenkapital	59
11.2	Finanzielle Verbindlichkeiten	60
11.3	Sonstige Rückstellungen	62
11.4	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	62
11.5	Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten	63
11.6	Latente Steuern	63
11.7	Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	63
<b>12</b>	<b>Sonstige Anhangangaben</b>	<b>63</b>
12.1	Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats	63
12.2	Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen	63
12.3	Konzernkapitalflussrechnung	64
<b>13</b>	<b>Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen</b>	<b>64</b>
13.1	Vorbemerkungen	64
13.2	Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen	64
13.3	Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	64
<b>14</b>	<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>65</b>
<b>15</b>	<b>Dividendenzahlung</b>	<b>65</b>
<b>16</b>	<b>Mitarbeiter</b>	<b>65</b>
<b>17</b>	<b>Aktionsoptionsprogramm</b>	<b>65</b>
<b>18</b>	<b>Aktienbasierte Vergütung</b>	<b>66</b>
<b>19</b>	<b>Mitarbeiterbeteiligungsprogramm</b>	<b>67</b>
<b>20</b>	<b>Management von Finanzrisiken</b>	<b>68</b>
<b>21</b>	<b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>	<b>75</b>
<b>22</b>	<b>Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten</b>	<b>75</b>
<b>23</b>	<b>Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)</b>	<b>76</b>
<b>24</b>	<b>Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)</b>	<b>80</b>
<b>25</b>	<b>Prüfungshonorar</b>	<b>80</b>
<b>26</b>	<b>Vorstand</b>	<b>80</b>
<b>27</b>	<b>Aufsichtsrat</b>	<b>80</b>

# KONZERNABSCHLUSS

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

in TEUR	Anhang	2010	2009
Umsatzerlöse	9.1	89.094	102.510
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-442	-358
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-6.893	-10.189
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>81.759</b>	<b>91.964</b>
Verwaltungsaufwand	9.4	-6.073	-6.187
Personalaufwand	9.5	-5.597	-4.990
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	2.029	3.124
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-1.619	-1.866
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	-12.804	-85.887
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	9.278	-25
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>66.973</b>	<b>-3.867</b>
Nettofinanzergebnis	9.8	-43.165	-52.117
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen „accounted for using the equity method“	4	12.070	-264
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	-35.672	-23.294
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>206</b>	<b>-79.541</b>
Ertragsteuern	9.10	0	-110
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>206</b>	<b>-79.651</b>
Zuordnung:			
Aktionäre		206	-79.651
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,00	-1,40
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,00	-1,40

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

in TEUR	Anhang	2010	2009
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>206</b>	<b>-79.651</b>
Marktbewertung finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar		0	123
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.8	4.940	-9.952
Umklassifizierung aus Rücklage für Cashflow-Hedging	10.8	33.338	16.331
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen</b>		<b>38.278</b>	<b>6.502</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>38.484</b>	<b>-73.149</b>
Zuordnung Gesamtergebnis:			
Aktionäre		38.484	-73.149

## KONZERNBILANZ zum 31. Dezember 2010

<b>AKTIVA</b>			
in TEUR	Anhang	2010	2009
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.348.400	1.425.440
At-equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	32.385	9.046
Sachanlagen	10.3	7.826	5.897
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	319	311
Finanzanlagen	10.5	1	351
Derivative Finanzinstrumente	10.8	181	0
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>1.389.112</b>	<b>1.441.045</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.6	600	136.621
<i>davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>		600	135.825
<i>davon übrige Vermögenswerte</i>		0	796
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.7	4.117	5.694
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.7	1.967	1.855
Derivative Finanzinstrumente	10.8	17.615	615
Forderungen aus Steuern	10.7	0	3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.7	8.137	33.483
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.9	120.788	146.818
<i>davon verfügbarsbeschränkt</i>		3.955	61.848
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>153.224</b>	<b>325.089</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>1.542.336</b>	<b>1.766.134</b>

**PASSIVA**

<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Eigenkapital</b>	11.1		
Grundkapital		61.600	56.000
Kapitalrücklage		700.036	685.897
Rücklage für Cashflow-Hedging		-4.922	-43.200
Eigene Anteile		-26	-26
Gewinnrücklagen		-64.280	-64.486
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>692.408</b>	<b>634.185</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	786.410	947.257
Derivative Finanzinstrumente	10.8	21.842	48.859
Sonstige Rückstellungen	11.3	2.180	1.550
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	324	344
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>810.756</b>	<b>998.010</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	10.6	0	28.176
Kurzfristige Darlehen	11.2	7.796	91.941
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	3.024	3.692
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	19	355	231
Derivative Finanzinstrumente	10.8	21.007	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	6.990	9.899
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>39.172</b>	<b>133.939</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>849.928</b>	<b>1.131.949</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>1.542.336</b>	<b>1.766.134</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

in TEUR	Anhang	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Rück- lage für Cashflow- Hedging	Eigene Aktien	Gewinn- rücklagen	Gesamtes Eigen- kapital
<b>Stand zum 01.01.2010</b>		<b>56.000</b>	<b>685.897</b>	<b>-43.200</b>	<b>-26</b>	<b>-64.486</b>	<b>634.185</b>
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2010</b>							
Gesamtergebnis		0	0	38.278	0	206	38.484
Umgliederung in die Gewinnrücklage		0	-27.999	0	0	27.999	0
Dividendenausschüttung	15	0	0	0	0	-27.999	-27.999
Aktienbasierte Vergütung	19	0	360	0	0	0	360
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	11.1	5.600	43.400	0	0	0	49.000
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	11.1	0	-1.622	0	0	0	-1.622
<b>Stand zum 31.12.2010</b>	<b>11.1</b>	<b>61.600</b>	<b>700.036</b>	<b>-4.922</b>	<b>-26</b>	<b>-64.280</b>	<b>692.408</b>

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Eigene Aktien	Gewinnrücklagen	Gesamtes Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2009</b>		<b>56.000</b>	<b>726.885</b>	<b>-49.579</b>	<b>-14.983</b>	<b>11.344</b>	<b>729.667</b>
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2009</b>							
Gesamtergebnis		0	123	6.379	0	-79.651	-73.149
Dividendenausschüttung	15	0	0	0	0	-28.423	-28.423
Umgliederung in die 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>		0	0	0	0	5.565	5.565
<i>Erwerb/Veräußerung eigene Anteile</i>		0	-14.820	0	14.957	0	137
Aktienbasierte Vergütung	17, 19	0	388	0	0	0	388
<b>Stand zum 31.12.2009</b>	<b>11.1</b>	<b>56.000</b>	<b>685.897</b>	<b>-43.200</b>	<b>-26</b>	<b>-64.486</b>	<b>634.185</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

### vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

in TEUR	Anhang	2010	2009
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernergebnis		206	-79.651
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		36.646	109.180
Zinserträge	9.8	-700	-593
Zinsaufwendungen	9.8	43.865	52.710
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	0	110
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		732	545
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	-9.278	25
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3, 10.4	570	473
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		2.858	-4.356
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		270	4.202
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		75.169	82.645
Erhaltene Zinsen		700	593
Gezahlte Zinsen		-46.595	-49.957
Gezahlte Steuern vom Einkommen und Ertrag		0	-110
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>29.274</b>	<b>33.171</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-17.331	-21.295
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		163.003	132.565
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-2.508	-2.421
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungsrechten		2.710	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Wertpapieren		0	25.156
Einzahlungen aus der Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen		13.546	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an Konzerngesellschaften		0	6.622
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	12.3	<b>159.420</b>	<b>140.627</b>

in TEUR	Anhang	2010	2009
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		49.000	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		-1.622	0
Einzahlungen für die Veräußerung von eigenen Anteilen		0	137
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		738.629	128.821
Auszahlung der Dividende	15	-27.999	-22.858
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-15.345	-6.218
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-950.216	-153.058
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-6.950	-4.357
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>12.3</b>	<b>-214.503</b>	<b>-57.533</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-25.809	116.264
Effekt von Veränderungen des Konsolidierungskreises auf den Finanzmittelfonds		-555	-538
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		147.152	31.426
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>120.788</b>	<b>147.152</b>
<i>davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 3.955; Vj.: TEUR 61.848</i>			
<i>davon Zahlungsmittel der Veräußerungsgruppe</i>		0	334
<b>Bilanzausweis Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>10.9</b>	<b>120.788</b>	<b>146.818</b>

## ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

### 1 Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2010 wurde durch Beschluss des Vorstands am 18. Februar 2011 aufgestellt.

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

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

Die alstria office REIT-AG ist eine Immobiliengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Gemäß § 2 ihrer Satzung sind 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.

Sitz und Firmenadresse der Gesellschaft ist Bäckerbreitengang 75, 20355 Hamburg, Deutschland. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

### 2 Grundlagen der Erstellung

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

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

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

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

Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010.

Einzelne Posten werden in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang zum Konzernabschluss erläutert.

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

### 3 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweisung geänderter IFRS

Die folgenden neuen und geänderten IFRS sind im zum 1. Januar 2010 beginnenden Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden:

- > überarbeitete Fassung des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS (überarbeitet 2008)“
- > Änderungen des IFRS 1: „Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender (Änderung 2009)“
- > 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 und IFRIC 11: „Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich im Konzern (Änderung 2009)“
- > überarbeitete Fassung des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse (überarbeitet 2008)“ und des IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet 2008)“
- > Änderung des IAS 39, „Finanzinstrumente“: Ansatz und Bewertung – zulässige Grundgeschäfte im Rahmen von Sicherungsbeziehungen (Änderung 2008)
- > IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvertrag“
- > IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“
- > IFRIC 16: „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
- > IFRIC 17: „Sachdividenden an Eigentümer“
- > IFRIC 18: „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“
- > jährliches Verbesserungsprojekt April 2009 „Improvements to IFRS“

Das IASB hat im Rahmen des jährlich veröffentlichten Verbesserungsprojekts „Improvements to IFRS“ im April 2009 Änderungen von IFRS veröffentlicht, die in der folgenden Tabelle aufgelistet sind:

Standard/Interpretation	Inhalt der Änderung	Datum, ab dem die Änderung verpflichtend anzuwenden ist
IFRS 2: „Anteilsbasierte Vergütung“	Anwendungsbereich des IFRS 2 und des überarbeiteten IFRS 3	01.07.2009
IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“	Erforderliche Angaben zu als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (oder Veräußerungsgruppen) und aufgegebenen Geschäftsbereichen	01.01.2010
IFRS 8 „Geschäftssegmente“	Angabe von Informationen zum Segmentvermögen	01.01.2010
IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“	Einstufung der Schuldkomponente von Wandelschuldverschreibungen als kurz- oder langfristig	01.01.2010
IAS 7 „Kapitalflussrechnung“	Klassifizierung von Ausgaben für nicht angesetzte Vermögenswerte	01.01.2010
IAS 17 „Leasingverhältnisse“	Klassifizierung von Leasingverhältnissen über Grundstücke und Gebäude	01.01.2010
IAS 18 „Umsatzerlöse“	Bestimmung, ob ein Unternehmen als Prinzipal oder Agent tätig ist	n/a, betrifft Anhang zum Standard
IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“	Bewertungsobjekt beim Werthaltigkeitstest für den Geschäfts- oder Firmenwert	01.01.2010
IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines immateriellen Vermögenswerts, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, zusätzliche Folgeänderung aus der geänderten Fassung von IFRS 3	01.07.2009
IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“	Behandlung von Vorfälligkeitsentschädigungen als eng verbundene eingebettete Derivate, Ausnahme vom Anwendungsbereich für Verträge über einen Unternehmenszusammenschluss, Cashflow-Hedge-Accounting	01.01.2010
IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“	Anwendungsbereich von IFRIC 9 und der geänderten Fassung von IFRS 3	01.07.2009
IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“	Änderung hinsichtlich der Beschränkung, welches Unternehmen das Sicherungsinstrument halten darf	01.07.2009

Die erstmalige Anwendung der übernommenen IFRS hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzern und 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 2010 die nachstehenden Rechnungs-

legungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

Standard/Interpretation		Veröffent- licht durch das IASB	Anwendungs- pflicht	Über- nahme durch EU	Voraussicht- liche Aus- wirkungen
IFRS 1 (Änderung)	Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS	28.01.2010	01.07.2010	Ja	Keine
IFRS 9 (neuer Standard)	Finanzinstrumente – Klassifizierung und Bewertung	12.11.2009	01.01.2013	Nein	Keine wesentlichen
IAS 24 (überarbeitet)	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen – überarbeitete Definition der nahestehenden Unternehmen und Personen	04.11.2009	01.01.2011	Ja	Anhangangaben
IAS 32 (Änderung)	Klassifizierung von Bezugsrechten	08.10.2009	01.02.2010	Ja	Keine
IFRIC 14 (Änderung)	IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung	26.11.2009	01.01.2011	Ja	Keine
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten	26.11.2009	01.07.2010	Ja	Keine
Jährliches IFRS-Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRS 2010“	06.05.2010	Unterschiedlich, frühestens 01.01.2010	Nein	Keine wesentlichen
IFRS 1 (Änderung)	Erstmalige Anwendung der IFRSs – Änderung der Rechnungslegungsmethoden im Jahr der erstmaligen Anwendung	06.05.2010	01.01.2011	Nein	Keine
IFRS 1 (Änderung)	Neubewertungsbasis als Ersatz für Anschaffungs- oder Herstellungskosten	06.05.2010	01.01.2011	Nein	Keine
IFRS 1 (Änderung)	Ersatz für Anschaffungs- oder Herstellungskosten für im Rahmen preisregulierter Tätigkeiten eingesetzte Sachanlagen oder immaterielle Vermögenswerte	06.05.2010	01.01.2011	Nein	Keine
IFRS 3 (Änderung)	Unternehmenszusammenschlüsse – Übergangsvorschriften für bedingte Kaufpreiszahlungen bei Unternehmenszusammenschlüssen, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des überarbeiteten IFRS 3 stattfanden	06.05.2010	01.07.2010	Nein	Keine
IFRS 3 (Änderung)	Bewertung der nicht beherrschenden Anteile	06.05.2010	01.07.2010	Nein	Keine
IFRS 3 (Änderung)	Bilanzierung von nicht ersetzten und freiwillig ersetzten anteilsbasierten Vergütungsprämien	06.05.2010	01.07.2010	Nein	Keine
IFRS 7 (Änderung)	Finanzinstrumente: Angaben – Klarstellungen und Änderungen zu Angabepflichten	06.05.2010	01.01.2011	Nein	Anhangangaben
IAS 1 (Änderung)	Darstellung des Abschlusses – Klarstellung, dass in der Eigenkapitalveränderungsrechnung keine gesonderten Angaben für jeden einzelnen Posten des sonstigen Ergebnisses erfolgen müssen	06.05.2010	01.01.2011	Nein	Keine
IAS 27 (Änderung)	Konzern- und Einzelabschlüsse – Auswirkungen von Wechselkursänderungen auf die Darstellung, die sich aus der Änderung des IAS 27 ergeben	06.05.2010	01.07.2010	Nein	Keine
IAS 34 (Änderung)	Zwischenberichterstattung – Anhangangaben zu wesentlichen Ereignissen und Geschäftsvorfällen	06.05.2010	01.01.2011	Nein	Keine wesentlichen

#### 4 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2010. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften und der Muttergesellschaft werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungsregeln zum gleichen Bilanzstichtag erstellt.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt. Dies ist regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, was regelmäßig mit dem Erwerbszeitpunkt zusammenfällt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Konzerninterne Transaktionen, Salden sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden durch die Konsolidierung vollständig eliminiert.

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

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

Wesentliche Gesellschaften, bei denen die alstria office REIT-AG mittelbar oder unmittelbar die Möglichkeit hat, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen, (assoziierte Unternehmen) oder sich mittelbar oder unmittelbar die Beherrschung teilt

(Gemeinschaftsunternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Die Gruppe der konsolidierten Unternehmen umfasst 18 Gesellschaften sowie zwei Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden.

#### Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Folgende Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen:

Konzerngesellschaft	Kapitalanteil (in %)
alstria Bamlersstraße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100
alstria Grundbesitz 2 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Hamburger Str. 43 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100
alstria office Bamlersstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Halberstädter Str. GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Hamburger Str. 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria solutions GmbH, Hamburg	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100

Aufgrund einer in 2010 abgeschlossenen Joint-Venture-Vereinbarung wird eine ehemalige Konzerngesellschaft zum Berichtsstichtag als Gemeinschaftsunternehmen behandelt. Die alstria office REIT-AG hält einen Anteil von 49 % an dem Gemeinschaftsunternehmen, das nach der Equity-Methode in den Konzernzwischenabschluss einbezogen wird. Folglich wurde die Tochtergesellschaft entkonsolidiert und gehört nicht mehr zum Konsolidierungskreis des Konzerns. Das sich ergebende Entkonsolidierungsergebnis belief sich auf TEUR – 181.

Zwei weitere Tochtergesellschaften wurden während des Berichtszeitraums beendet. Bei diesen Gesellschaften handelte es sich um Komplementärgesellschaften mit unwesentlichen Bilanzsummen und Ergebnissen.

Es haben sich keine weiteren Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 ergeben.

#### EFFEKTE AUS DER ENTKONSOLIDIERUNG VON KONZERNGESELLSCHAFTEN

in TEUR	2010	2009
Gesamtes erhaltenes Entgelt	13.722	15.932
Teil des Entgelts, der aus Zahlungsmitteln bestand	2	6.622
Betrag der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, über welche die Beherrschung verloren wurde	556	100
Vermögenswerte außer Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in den Gesellschaften, über welche die Beherrschung verloren wurde		
<i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	60.000	41.440
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	7	16
<i>Sonstige</i>	36	88
Verbindlichkeiten in den Gesellschaften, über welche die Beherrschung verloren wurde		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	32.835	24.750
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</i>	13.546	1.854
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	63	0
<i>Sonstige</i>	227	21

Die in 2010 gezeigten Beträge wurden im Vorjahr unter zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

#### Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Aufgrund einer Kapitaleinlage eines Joint-Venture-Partners in die ehemalige Tochtergesellschaft Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg, und der vertraglichen Vereinbarung über eine gemeinsame Führung wird diese Gesellschaft zum Bilanzstichtag als Gemeinschaftsunternehmen behandelt. Zusammen mit der Alstria

VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg, bestehen zum Bilanzstichtag Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 32.385 beläuft. Die alstria office REIT-AG hält jeweils einen Anteil von 49 % an den Gemeinschaftsunternehmen.

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

in TEUR	2010	2009
Langfristiges Vermögen	62.749	17.807
Kurzfristiges Vermögen	4.085	4.028
Langfristige Verpflichtungen	34.515	12.065
Kurzfristige Verpflichtungen	939	1.103
Periodenergebnis	12.070	-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 Zeitwerts von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden, und
- > der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Wandelgenussscheinen.

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

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

#### VERKEHRSWERT DER GEBÄUDE (IN EUR MIO.)

Kapitalisierungsraten	2010	2009
-0,25%	1.420	1.676
0,00%	1.349	1.601
0,25%	1.289	1.533

Für die derivativen Finanzinstrumente wurde von einem unabhängigen Dritten eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt, wobei die von ihm ermittelten Marktdaten in die üblichen Bewertungsmodelle eingingen. Es bestehen somit die gewöhnlichen Schätzungsunsicherheiten bezüglich der möglichen Abweichung von verwendeten Marktdaten. Die verwendeten Modelle halten wir

für adäquat, sie unterliegen unserer Auffassung nach keiner Unsicherheit bezüglich ihrer Anwendbarkeit.

Die virtuellen Aktien, die dem Vorstand im Rahmen eines langfristigen Vergütungsprogramms, sog. Long Term Incentive Plan (LTIP), gewährt wurden, werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien, die mit Wirkung zum 2. März 2010 gewährt wurden, ist aufgrund der Bestimmungen des LTIP-Programms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 zu Zuführungen in die Rückstellungen i. H. v. TEUR 351 (31. Dezember 2009: TEUR 0).

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 Schätzungsunsicherheiten.

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

in TEUR	31.12. 2010	31.12. 2009
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.348.400	1.425.440
Positive Zeitwerte von Derivaten	17.796	615
Negative Zeitwerte von Derivaten	42.849	48.859
Bewertung der Aktienoptionen, Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	830	466

## 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 2010 von der Colliers International UK plc, London, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

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

Das angewendete Verfahren ist ein „Hardcore and Top Slice“-Verfahren. In diesem Verfahren erfolgt eine horizontale Segmentierung der Mieteinnahmen: Der Hardcore-Anteil repräsentiert dabei die derzeitige Vertragsmiete. Der Top Slice repräsentiert die Differenz zwischen Marktmiete und Vertragsmiete. Dieses Verfahren entspricht den Erfordernissen des internationalen Bewertungsstandards „Red Book“ der Royal Institution of Chartered Surveyors. Außerdem ist die durch Colliers International angewandte Methode zur Bestimmung des Marktwertes angemessen und geeignet für eine Bewertung entsprechend den Vorschriften des International Valuation Standard (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 Vertrags
- > 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 Leasinggegenstands zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe des beizulegenden Zeitwerts 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. 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. 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**

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

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

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

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

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

Zurzeit verfügt die Gesellschaft über keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern.

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

### **Steuern**

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

Latente Steuern werden nicht gebildet, da die 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 Rückgabeanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen.

### Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu Veräußerungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind finanzielle Vermögenswerte, die keine Derivate sind und die entweder in diese Kategorie eingeordnet wurden oder die keiner anderen Kategorie zuzuordnen sind. Sie werden im Anlagevermögen ausgewiesen, solange die Unternehmensleitung eine Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten ab Bilanzstichtag nicht beabsichtigt oder die Restlaufzeit zum Bilanzstichtag nicht weniger als zwölf Monate beträgt. Die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und im Folgenden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten werden im Eigenkapital berücksichtigt; im Falle ihrer Veräußerung oder Ausbuchung werden die kumulierten Änderungen ihrer beizulegenden Zeitwerte in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Die Gruppe hält keine finanziellen Vermögenswerte, die gemäß der in IAS 39 vorgesehenen Klassifikation als „held to maturity“ einzuordnen sind.

Es wurden keine finanziellen Vermögenswerte in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ eingeordnet.

### Forderungen

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

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

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

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

Liegen objektive Hinweise darauf vor, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes (d. h. mit dem beim erstmaligen Ansatz ermittelten Zinssatz). Der Buchwert des Vermögenswertes wird direkt reduziert. Der Verlustbetrag wird erfolgswirksam erfasst.

Sofern sich der Wertminderungsverlust in einer Folgeperiode objektivierbar verringert und auf ein Ereignis nach Vornahme der Wertminderung

zurückzuführen ist, ist der ursprüngliche Wertminderungsbetrag entsprechend rückgängig zu machen, jedoch höchstens so weit, dass der Buchwert, der dem in seinem Wert geminderten Vermögenswert zum Zeitpunkt der Wertaufholung zuzumessen ist, nicht überschritten wird. Jede darüber hinaus vorzunehmende Wertänderung ist erfolgswirksam zu erfassen.

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

### Derivative Finanzinstrumente und Hedging

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

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2010 von einem unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete Cashflows über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden.

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

Die Methode, die zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten angewandt wird, ist abhängig davon, ob das Derivat einer zugrunde liegenden Transaktion als Sicherungsgeschäft zugeordnet wurde. Zu diesem Zweck definiert das Finanzmanagement die Sicherungsbeziehung zwischen einem

Sicherungsinstrument und einem Grundgeschäft sowie das Ziel der Risikomanagementmaßnahme und der zugrunde liegenden Strategie bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes.

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

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

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

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

- > Der effektive Anteil am Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital berücksichtigt, während der ineffektive Anteil unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wird.
- > Beträge, die das Eigenkapital berühren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald die gesicherte Transaktion endgültig aufwands- und ertragswirksam wird, wenn also die abgesicherten Einnahmen oder Ausgaben realisiert werden.

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

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

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

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

#### **Bestand eigener Aktien**

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

#### **Verbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

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

Der Teil von Wandelgenussrechten, der die Charakteristika einer Verbindlichkeit zeigt, wird abzüglich der Transaktionskosten in der Bilanz als Verbindlichkeit ausgewiesen. Bei der Ausgabe von Genussscheinen wird der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeitskomponente anhand eines Marktpreises für eine gleichwertige nicht wandelbare Anleihe bestimmt; dieser Betrag wird als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit eingestuft, bis er durch Wandlung oder Rückführung erlischt.

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

### Rückstellungen

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

### Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Die aktienorientierte Vergütung umfasst verbindlichkeitsbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Geldzahlungen erfolgt, sowie eigenkapitalbasierte Vergütungspläne, deren Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente erfolgt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von eigenkapitalbasierten Vergütungsplänen erfolgt grundsätzlich mittels eines modifizierten Black-Scholes-Optionspreismodells zum Gewährungszeitpunkt und bestimmt den gesamten Personalaufwand, der über den Erdienungszeitraum erfolgswirksam erfasst und gegen die Kapitalrücklage verrechnet wird.

Die verbindlichkeitsbasierten Vergütungspläne werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents.

Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in den Abschnitten 17, 18 und 19 bzw. im Vergütungsbericht.

### 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, Rabatten 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 erfordert einen „Management Approach“, bei dem Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung verwendet wird, dargestellt werden.

Da sich die Geschäftsaktivitäten des Konzerns ausschließlich auf die Vermietung an kommerzielle Mieter in Deutschland beschränken, wurde gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst.

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

## 9 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 9.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2010	2009
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	89.094	102.510

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### 9.2 Erträge und Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten

in TEUR	2010	2009
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	13.902	17.202
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	1.781	2.031
	<b>15.683</b>	<b>19.233</b>
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-13.902	-17.202
Rückerstattungen von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	-2.223	-2.389
	<b>-16.125</b>	<b>-19.591</b>
<b>Erlöse abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten</b>	<b>-442</b>	<b>-358</b>

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

### 9.3 Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2010	2009
Instandhaltung und Modernisierung	2.244	4.778
Leerstandskosten	1.558	2.076
Laufende Reparaturen	1.366	1.149
Objektverwaltung	858	869
Grundsteuern	284	275
Nicht abziehbare Vorsteuer	105	408
Abschreibungen für eigen-genutzte Immobilien	85	114
Sonstige	393	520
	<b>6.893</b>	<b>10.189</b>

## 9.4 Verwaltungsaufwand

in TEUR	2010	2009
Anwalts- und Beratungsgebühren	2.332	2.066
Kommunikation und Marketing	621	800
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	580	427
Abschreibungen	485	359
Vergütung des Aufsichtsrats	305	299
Reisekosten	270	264
Leasingraten und Mieten	175	185
Aufwendungen für IT-Leistungen	125	91
Versicherungsaufwendungen	113	122
Personalbeschaffungskosten	69	25
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung	43	162
Sonstige	955	1.387
	<b>6.073</b>	<b>6.187</b>

## 9.5 Personalaufwand

in TEUR	2010	2009
Löhne und Gehälter	2.823	2.477
Sozialversicherungsbeiträge	363	312
Boni	1.228	1.320
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	830	466
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Aktienoptionen und virtuellen Aktien</i>	<i>351</i>	<i>91</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	<i>479</i>	<i>375</i>
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeitsversicherung Vorstand	144	131
Sonstige	209	284
	<b>5.597</b>	<b>4.990</b>

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl

im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 479 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 360 auf das Eigenkapital (2009: TEUR 297) und TEUR 119 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2009: TEUR 78).

Im Jahr 2010 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 37 Mitarbeiter (2009: 31).

## 9.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2010	2009
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	727	327
Auflösung von abgegrenzten Verpflichtungen	367	323
Objektverwaltungsleistungen	148	0
Erstattungen von Versicherungen	123	82
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	71	221
KFZ-Nutzung	22	42
Entkonsolidierungsgewinn	0	1.290
Erträge aus dem Verbrauch von abgegrenzten Verpflichtungen	0	170
Sonstige	571	669
	<b>2.029</b>	<b>3.124</b>

Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten betreffen von Mietern erhaltene Vergütungen, die in Einzelfällen für Umbaumaßnahmen an dem vermieteten Objekt weiterbelastet werden und daher von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher Höhe anfallen können.

## 9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2010	2009
Rechts- und Beratungskosten	868	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	472	311
Entkonsolidierungsverlust	181	0
Wertberichtigung auf Finanzanlagen	91	0
Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien	0	1.550
Übrige	7	5
	<b>1.619</b>	<b>1.866</b>

Rechts- und Beratungskosten wurden für ein außerordentliches Strategieprojekt im Rahmen der Konzernentwicklung aufgewendet.

## 9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2010	2009
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten</b>	<b>700</b>	<b>593</b>
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-17.623	-25.638
Zinsaufwand für nicht rückgriffsberechtigte Darlehen	-7.599	-3.918
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-17.902	-22.433
Überziehungen	-1	-1
<b>Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-43.125</b>	<b>-51.990</b>
Nebenkosten des Geldverkehrs	-292	-80
Aufwand aus der Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Rückstellungen	-278	0
Transaktionskosten	0	-524
Bereitstellungsprovision	0	-75
Andere sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-170	-40
<b>Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-740</b>	<b>-720</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-43.165</b>	<b>-52.117</b>

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 700 Zinserträge (2009: TEUR 593) bzw. TEUR 25.222 Zinsaufwand (2009: TEUR 29.557).

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 5.545 (2009: TEUR 2.362).

Der Nettoverlust aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten belief sich auf TEUR 91 (2009: TEUR 0).

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

in TEUR	2010	2009
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-33.338	-16.331
Ineffektive Änderung der Fair Values der Cashflow-Hedges	-961	-6.002
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivaten	-1.373	-961
<b>Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten</b>	<b>-35.672</b>	<b>-23.294</b>

In 2010 ergeben sich TEUR 33.338 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	2010	2009
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	163.003	134.115
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-153.725	134.140
	<b>9.278</b>	<b>-25</b>

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten und Portfolios, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, in 2010 ein Verlust i. H. v. TEUR 248 und in 2009 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. Seit dem 1. Januar 2007 ist die alstria office REIT-AG damit von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

**Latente Ertragsteuern** In 2009 und 2010 ergaben sich aufgrund der REIT-Steuerbefreiung keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzernabschluss oder das Eigenkapital.

## 10 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	2010	2009
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>		
<b>Zum 01.01.</b>	<b>1.425.440</b>	<b>1.805.265</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	-41.440
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	3.480
Aufwand für Investitionen	14.264	13.987
Abgänge	-77.900	-134.140
Umklassifizierungen als „zur Veräußerung gehalten“	-600	-135.825
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-12.804	-85.887
<b>Zum 31.12.</b>	<b>1.348.400</b>	<b>1.425.440</b>

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

Die alstria office REIT-AG erwarb in 2010 eine Immobilie in Karlsruhe. Der Nutzen- und Lastenübergang des Grundstücks erfolgte am 3. Januar 2011. Bis zum Ende der Berichtsperiode wurden Anzahlungen in Höhe von TEUR 2.961 auf diesen Erwerb geleistet. Sie sind unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Abschnitt 10.7).

Im Rahmen des mittlerweile beendeten Immobilienveräußerungsprozesses wurden in 2010 sieben Grundstücke auf die Erwerber übertragen. Eines dieser Grundstücke wurde im Rahmen der Entkonsolidierung einer ehemaligen Konzerngesellschaft übertragen. Dieses Grundstück wurde bereits im Vorjahr in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgegliedert (vgl. Abschnitt 4).

Aufgrund von wahrscheinlichen Verkäufen wurde im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 ein Objekt mit einem Gesamtvolumen von TEUR 600 als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 14.264) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erwerben und Umbaumaßnahmen anfielen.

Fremdkapitalkosten wurden in der Berichtsperiode i. H. v. TEUR 71 als Herstellungskosten von Vermögenswerten aktiviert. Der Finanzierungskostensatz, der bei der Bestimmung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten zugrunde gelegt worden ist, belief sich auf 2,5 %.

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

- > TEUR 89.094 (2009: TEUR 102.510) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien,
- > TEUR 5.335 (2009: TEUR 8.166) 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 1.558 (2009: TEUR 2.023) 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 Wert von TEUR 1.349.000 (2009: TEUR 1.561.265) besichert.

## 10.2 At equity bilanzierte Beteiligung

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0 % der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als „at equity bilanzierte Beteiligung“ zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschaftsunternehmen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 32.385. Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in Abschnitt 4 dieses Anhangs.

## 10.3 Sachanlagen

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobil- liar und Inventar	Eigengenutzte Immobilie	Gesamt 2010
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Zum 01.01.2010	1.100	202	5.655	6.957
Zugänge	1	385	1.858	2.244
Abgänge	0	-25	0	-25
Zum 31.12.2010	1.101	562	7.513	9.176
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Zum 01.01.2010	846	101	114	1.060
Zugänge	164	59	85	308
Abgänge	0	-18	0	-18
Zum 31.12.2010	1.010	142	199	1.350
Nettobuchwerte	91	420	7.314	7.826

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobil- liar und Inventar	Eigengenutzte Immobilie	Gesamt 2009
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Zum 01.01.2009	1.100	159	3.381	4.640
Zugänge	0	43	2.274	2.317
Abgänge	0	0	0	0
Zum 31.12.2009	1.100	202	5.655	6.957
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Zum 01.01.2009	659	58	0	717
Zugänge	187	43	114	343
Abgänge	0	0	0	0
Zum 31.12.2009	846	101	114	1.060
Nettobuchwerte	254	101	5.541	5.897

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 15 Jahre für Betriebsausstattung, Mobil- 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 nutzt eine ihrer Büroimmobilien für eigene Verwaltungszwecke. Daher wird das Grundstück unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert. Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns ist die Immobilie mit einer Grundschuld belastet.

## 10.4 Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	Lizenzen	
	2010	2009
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
Zum 01.01.	580	475
Zugänge	270	105
Abgänge	- 1	0
<b>Zum 31.12.</b>	<b>849</b>	<b>580</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Zum 01.01.	269	139
Zugänge	262	130
Abgänge	- 1	0
<b>Zum 31.12.</b>	<b>530</b>	<b>269</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31.12.</b>	<b>319</b>	<b>311</b>

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

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten im Wert von TEUR 175 bzw. TEUR 144.

## 10.5 Finanzanlagen

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

## 10.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten handelt es sich um ein zu Investitionszwecken gehaltenes Grundstück, das im Januar 2011 veräußert wurde.

Bei den zum Vorjahresstichtag ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelte es sich hauptsächlich um zu Investitionszwecken gehaltene Immobilien, deren Veräußerung im Geschäftsjahr 2010 erfolgte.

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

in TEUR	31.12. 2010	31.12. 2009
<b>Aktiva</b>		
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	600	135.825
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	462
Flüssige Mittel	0	334
<b>Gesamte Aktiva</b>	<b>600</b>	<b>136.621</b>
<b>Passiva</b>		
Kurzfristige Darlehen	0	27.500
Übrige Verbindlichkeiten	0	676
<b>Gesamte Passiva</b>	<b>0</b>	<b>28.176</b>

## 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. 2010	31.12. 2009
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietforderungen	4.117	5.694
<b>Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>1.967</b>	<b>1.855</b>
<b>Forderungen aus Steuern</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Sonstige Forderungen</b>		
Anzahlungen	3.367	2.361
Abgegrenzte Mietforderungen „Mietglättung“	2.755	1.831
Forderungen gegen Treuhandkonto	1.550	1.550
Forderungen gegen Veräußerungsgruppe	0	27.500
Übrige sonstige Forderungen	465	241
<b>Gesamt sonstige Forderungen</b>	<b>8.137</b>	<b>33.483</b>

Sämtliche Forderungen, bis auf die TEUR 1.550 Forderungen gegen ein Treuhandkonto, 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 472 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2009: TEUR 311). Abgesehen von den Forderungen aus

Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2010 bestanden TEUR 869 (31. Dezember 2009: TEUR 724) fällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	31.12. 2010	31.12. 2009
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Bis zu 3 Monaten	367	76
3 bis 6 Monate	217	648
Länger als 6 Monate	285	0
<b>Gesamt</b>	<b>869</b>	<b>724</b>

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

TEUR 2.755 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (Mietglättung).

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Anzahlungen in Höhe von TEUR 2.961, die auf den Erwerb einer Immobilie vorgenommen wurden (siehe Abschnitt 10.1), sowie jährlich anfallende Versicherungsbeiträge, die im Voraus zu leisten sind.

## 10.8 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2010		31.12.2009	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	4,9000	20.12.2012	75.000	20	75.000	100
Swap	4,1160	10.07.2013	47.902	-3.412	100.000	-7.331
Swap	3,6165	29.11.2011	625.000	-17.595	0	0
Reverse Swap	3,6165	29.11.2011	-625.000	17.595	0	0
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>				<b>-3.392</b>		<b>-7.231</b>
Cap	3,3000	20.10.2014	25.139	135	25.139	383
Cap	3,3000	20.10.2014	8.649	46	8.649	132
Swap	3,6165	29.11.2011 <sup>1</sup>	0	0	625.000	-27.895
Swap	3,9087	20.01.2012 <sup>1</sup>	0	0	148.785	-7.828
Swap	4,9000	20.12.2012 <sup>1</sup>	0	0	34.100	-3.170
Swap	3,1925	29.11.2011 <sup>1</sup>	0	0	21.880	-781
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-420	0	0
Swap	4,6000	20.10.2015	95.000	-3.346	95.000	-1.854
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	-18.076	0	0
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung</b>				<b>-21.661</b>		<b>-41.013</b>
<b>Gesamt</b>				<b>-25.053</b>		<b>-48.244</b>

<sup>1</sup> Inzwischen vor dem ursprünglichen Laufzeitende ausgeglichen.

Die Änderung der Derivate ist auf unterschiedliche Ursachen zurückzuführen. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Derivate seit dem 31. Dezember 2009:

**ÜBERLEITUNG DER DERIVATIVEN FINANZ-INSTRUMENTE VOM 31. DEZEMBER 2009 AUF DEN 31. DEZEMBER 2010:**

in TEUR	Rücklage für Cashflow-Hedging	Derivative Finanzinstrumente		Gesamt
		Finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Verbindlichkeiten	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31.12.2009</b>	<b>-43.200</b>	<b>615</b>	<b>-48.859</b>	<b>-48.244</b>
Effektive Änderung der Fair Values der Cashflow-Hedges	4.940	-70	5.010	4.940
Ineffektive Änderung der Fair Values der Cashflow-Hedges	0	-7.514	6.553	-961
Nettoverlust aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivaten	0	-81	-1.292	-1.373
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	33.338	0	0	0
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	3.316	1.924	5.240
Neuerwerbe	0	21.530	-43.060	-21.530
Veräußerungen	0	0	36.875	36.875
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31.12.2010</b>	<b>-4.922</b>	<b>17.796</b>	<b>-42.849</b>	<b>-25.053</b>

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in den Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 638.571 (31. Dezember 2009: TEUR 1.039.553). Ein Swap mit einem Nominalwert von TEUR 95.000 wird erst ab dem 10. Juli 2013 wirksam werden. Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 122.902 (31. Dezember 2009: TEUR 175.000) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Insgesamt wurden Änderungen des beizulegenden Zeitwertes i. H. v. TEUR 4.940 in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst. Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Änderungen der Cashflow-Hedges i. H. v. TEUR 961 (2009: TEUR 6.002) berücksichtigt.

Im Zeitraum des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 wurden insgesamt Verluste i. H. v. TEUR 1.373 (2009: Verluste i. H. v. TEUR 961) aufgrund von Marktbewertungen für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte

ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 33.338 (2009: 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 „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen (vgl. Abschnitt 9.8).

Zusammen ergibt sich daraus ein Verlust von TEUR 35.672 (2009: TEUR 23.294), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist. Für die TEUR 33.338 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 33.338 zu keiner Veränderung der Nettomögensposition des Konzerns.

Am 15. April 2010 ging die alstria office REIT-AG eine Zinsswap-Vereinbarung als Cashflow-Hedge zu einem Nominalwert von TEUR 37.283 ein. Der Swap ist mit einem Festzinssatz von 2,1940 % und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014 ausgestattet. Dieser Swap wurde am 20. April 2010 effektiv. Der anfängliche beizulegende Zeitwert, zu dem diese Sicherungsbeziehung abgeschlossen wurde, betrug EUR 0.

Im Rahmen ihrer Hedging-Strategie ging die alstria office REIT-AG am 14. Juli 2010 eine neue Zinsswap-Vereinbarung als Cashflow-Hedge zu einem Nominalwert von TEUR 472.500, einem Swapsatz von 2,99% und mit einer Laufzeit bis zum 20. Juli 2015 ein. Die Transaktion wurde zum 20. Juli 2010 wirksam.

Der vorgenannte Swap ersetzte einen bestehenden Zinsswap mit einem Nominalwert von TEUR 625.000, der zum 20. Juli 2010 terminiert worden war. Der neue Zinsswap über TEUR 472.500 Nennwert dient der Absicherung des neuen Konsortialkredites und begann mit einem negativen beizulegenden Zeitwert von TEUR 21.530. Dies entspricht dem negativen beizulegenden Zeitwert des beendeten Zinsswaps über TEUR 625.000 Nennwert bei dessen Beendigung. Die Übertragung erfolgte zahlungsmittelneutral, da der neue Swap den negativen beizulegenden Zeitwert des beendeten Swaps fortführt.

Insgesamt wurden in 2010 Zinsswaps mit einem Nennwert von TEUR 881.863 beendet. Dadurch verringerten sich die finanziellen Verpflichtungen aus dem negativen beizulegenden Zeitwert dieser Swaps um TEUR 36.875. Von diesem Betrag wurden TEUR 21.530 auf den neuen Swap mit TEUR 472.500 Nennwert übertragen. Somit ergibt sich eine zahlungswirksame Verringerung der finanziellen Verpflichtungen in Höhe von TEUR 15.345 aus der Beendigung der Derivate.

Ein Zinsswap mit einem Nennwert von TEUR 625.000 und ein zugehöriger Reverse-Zinsswap über den gleichen Nennwert wurden im Rahmen der Refinanzierung aus technischen Gründen eingegangen. Sämtliche Voraussetzungen und Bedingungen der beiden Derivate sind identisch, mit Ausnahme der Tatsache, dass der zur Zahlung von variablen Zinsen verpflichtete Vertragspartner gleichzeitig der Festsatzzinsszahlungspflichtete des Reverse-Zinsswaps ist.

## 10.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12. 2010	31.12. 2009
Bankguthaben	120.788	146.818

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 3.955 (2009: TEUR 61.848) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

## 11 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### 11.1 Eigenkapital

Einzelheiten zum Eigenkapital können der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

#### Grundkapital

in Tausend	31.12. 2010	31.12. 2009
Stammaktien zu je EUR 1	61.600	56.000

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals wurde das gezeichnete Kapital im Zuge eines beschleunigten Platzierungsverfahrens gegen Baranlagen um EUR 5.599.999 erhöht. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich von EUR 56.000.000 auf EUR 61.599.999. Diese Kapitalerhöhung wurde am 23. September 2010 in das Handelsregister eingetragen. Der nominale Betrag wurde am 24. September 2010 eingezahlt.

In der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010 belief sich das Grundkapital der alstria office REIT-AG auf TEUR 61.600. 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. 2010	31.12. 2009
Nennwertlose Inhaberaktien (Anzahl)	2.374	2.374
Nennwertlose Inhaberaktien (Betrag in TEUR)	26	26

Am 31. Dezember 2010 hielt die Gesellschaft 2.374 auf den Inhaber lautende Stückaktien von je EUR 1.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2010 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10 % der Aktien bis zum 15. Juni 2015 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

**Kapitalrücklage** Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2010	2009
<b>Stand zum 01.01.</b>	<b>685.897</b>	<b>726.885</b>
Zuführungen zur Kapitalrücklage	43.400	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	-1.622	0
Umklassifizierung in die Gewinnrücklagen	-27.999	-28.423
Aktienbasierte Vergütungen	360	388
Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen finanziellen Vermögenswerten	0	123
Ergebnis der Veräußerung eigener Anteile	0	-13.076
<i>Innerer Wert der Tauschoption auf eigene Anteile</i>	0	1.744
<i>Erwerb/Veräußerung eigener Anteile</i>	0	-14.820
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>700.036</b>	<b>685.897</b>

Die neuen, durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 8,75 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 43.400 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 41.778. Davon belaufen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 43.400 und die Kosten auf TEUR 1.622.

Ein Zugang von TEUR 360 (2009: TEUR 297) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum. In 2009 ergab sich aus der Zuweisung der beizulegenden Zeitwerte der in 2007 an den Vorstand gewährten Aktienoptionen (vgl. Abschnitt 17) zu dem entsprechenden Erdienungszeitraum letztmals eine Erhöhung der Kapitalrücklage i. H. v. TEUR 91.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2010 wurden TEUR 27.999 Dividende (EUR 0,50 je Aktie) aus der Gewinnrücklage an die Aktionäre ausgeschüttet.

#### Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12. 2010	31.12. 2009
Rücklage für Cashflow-Hedging	-4.922	-43.200

Weitere Einzelheiten zu Veränderungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging sind im Abschnitt 10.8 angegeben.

## 11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig		Gesamt
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2010
<b>Darlehen</b>				
Konsortialdarlehen	566.891	0	3.674	570.565
Nicht rückgriffsberechtigte Darlehen	219.519	3.581	541	223.640
<b>Gesamt</b>	<b>786.409</b>	<b>3.581</b>	<b>4.215</b>	<b>794.206</b>

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig		Gesamt
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2009
<b>Darlehen</b>				
Konsortialdarlehen	751.387	86.632	2.716	840.735
Nicht rückgriffsberechtigte Darlehen	195.870	1.930	663	198.463
<b>Gesamt</b>	<b>947.257</b>	<b>88.562</b>	<b>3.379</b>	<b>1.039.198</b>

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

Mit Stand vom 31. Dezember 2010 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen TEUR 796.964 (31. Dezember 2009: TEUR 1.041.387). Der niedrigere Buchwert von TEUR 794.206 (TEUR 786.410 langfristiger und TEUR 7.796 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteiler Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Am 20. Juli 2010 hat alstria erfolgreich ihren Hauptkredit refinanziert. Ein Konsortium von fünf Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von EUR 630 Mio. zur Verfügung („Konsortialdarlehen (neu)“). Diese Finanzierung ersetzt, zusammen mit EUR 16 Mio. aus Eigenmitteln, das bisherige Konsortialdarlehen („Konsortialdarlehen (alt)“) über EUR 646 Mio., welches Ende November 2011 fällig geworden wäre. Die Laufzeit der neuen Kreditvereinbarung liegt bei fünf Jahren. Als Ergebnis der Refinanzierungsstrategie verbesserte sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite von 2,6 Jahren zum 31. Dezember 2009 auf 4,6 Jahre zum 31. Dezember 2010. Der neue Kredit wurde von der UniCredit Bank AG arrangiert, weitere Mitglieder des Konsortiums sind die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Eurohypo Aktiengesellschaft, HSH Nordbank AG und Natixis.

Das beendete Konsortialdarlehen (alt) 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. Von diesem Betrag waren TEUR 842.837 zum vorangegangenen Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 in Anspruch genommen worden. Der niedrigere Buchwert, der sich aus dem Abzug der gemäß der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit zu verteilenden Darlehensnebenkosten ergibt, betrug zum 31. Dezember 2009 TEUR 838.019.

Zur Absicherung sowohl des beendeten als auch des neuen Konsortialdarlehens wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente abgetreten,

Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart (vgl. Abschnitt 10.7).

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 105.661 (31. Dezember 2009: TEUR 32.540) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht rückgriffberechtigten Darlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 106.758 (31. Dezember 2009: TEUR 32.872) auf.

Zum 31. Dezember 2010 wurden die Darlehen insgesamt um Transaktionskosten i. H. v. TEUR 6.974 (31. Dezember 2009: TEUR 5.568) 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. 2010	31.12. 2009
Bis zu 1 Jahr	1.014	88.562
Mehr als 1 Jahr	689.754	914.717
<b>Gesamt</b>	<b>690.768</b>	<b>1.003.279</b>

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12. 2010	31.12. 2009
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	794.206	1.035.819
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	786.891	1.030.278

### 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 1.829 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aus dem gleichen Sachverhalt ergaben sich darüber hinaus

Eventualverbindlichkeiten (vgl. Abschnitt 12.2). Zum 31. Dezember 2009 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 1.550. Der Anstieg bei dieser Rückstellung basiert ausschließlich auf einer Änderung des Barwertes i. H. v. TEUR 279 aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze.

Daneben wurden TEUR 351 Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 18).

### 11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt	Fälligkeit		Gesamt
	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	31.12. 2010	Bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	31.12. 2009
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.024	0	3.024	3.692	0	3.692
	<b>3.024</b>	<b>0</b>	<b>3.024</b>	<b>3.692</b>	<b>0</b>	<b>3.692</b>
<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>						
Ausstehende Rechnungen	2.408	0	2.408	4.134	0	4.134
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.700	0	1.700	2.410	0	2.410
Bonusabgrenzungen	900	0	900	1.320	0	1.320
Erhaltene Kautionen	462	0	462	434	0	434
Aufsichtsratsvergütung	305	0	305	299	0	299
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	214	0	214	220	0	220
Prüfungskosten	210	0	210	137	0	137
Beratungskosten	166	0	166	316	0	316
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	0	0	0	110	0	110
Sicherheitseinbehalte	0	324	324	0	344	344
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	625	0	625	519	0	519
	<b>6.990</b>	<b>324</b>	<b>7.314</b>	<b>9.899</b>	<b>344</b>	<b>10.243</b>

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 1.706 (31. Dezember 2009: TEUR 2.981), Verbindlichkeiten aus Immobilienverwaltungsdienstleistungen und

Vermietungsaktivitäten von Dritten i. H. v. TEUR 725 (31. Dezember 2009: TEUR 711) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mietern i. H. v. TEUR 593 (31. Dezember 2009: TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer resultieren aus der Akquisition der Grundstücke in 2008 und 2009.

## 11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 2.050 (31. Dezember 2009: TEUR 1.550) aus Mietgarantien und Treuhandverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 462 aus Sicherheitseinbehalten (31. Dezember 2009: TEUR 434), insbesondere aus Mietsicherheiten.

## 11.6 Latente Steuern

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund des REIT-Status seit 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 2010 sowie zum Vorjahresstichtag.

## 11.7 Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestanden keine kurzfristigen Steuerverbindlichkeiten (31. Dezember 2009: TEUR 0).

## 12 Sonstige Anhangangaben

### 12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

**Vorstand** 2010 belief sich die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt auf TEUR 2.458 (2009: TEUR 1.529). Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für die Vorstandsvergütung von TEUR 300 (2009: TEUR 550). Aufgrund des Aktienoptionsprogramms der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2010 sowie 2009 nicht übertragbare Aktienoptionen auf 375.000 Aktien der alstria office REIT-AG. Einzelheiten zu dem Aktienoptionsprogramm sind dem Abschnitt 17 zu entnehmen. Aus dem in 2010 neu eingerichteten langfristigen Vorstandsvergütungsplan („Long Term Incentive Plan“) waren zum 31. Dezember 2010 99.009 virtuelle Aktien an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 18).

**Aufsichtsrat** Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2010 auf TEUR 305 (2009: TEUR 299).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.16 finden sich im Vergütungsbericht (Seiten 94 bis 97), der integraler Bestandteil des Anhangs und zugleich Teil des Corporate-Governance-Berichts ist.

## 12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 13.955 (2009: TEUR 3.862).

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 5.486 (31. Dezember 2009: 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). Der Anstieg bei dieser Eventualverbindlichkeit von TEUR 4.768 auf TEUR 5.486 beruht ausschließlich auf einer Änderung des Barwerts i. H. v. TEUR 718 aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze.

Zum 31. Dezember 2010 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 260.

**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 25 Jahren. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis der aktuellen Marktsituation ermöglicht.

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

in TEUR	31.12. 2010	31.12. 2009
Innerhalb 1 Jahres	79.048	91.707
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	258.189	309.248
Mehr als 5 Jahre	367.996	519.158
	<b>705.233</b>	<b>920.113</b>

### 12.3 Konzernkapitalflussrechnung

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

Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernjahresergebnis indirekt abgeleitet.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug in 2010 TEUR 29.274 und war damit geringer als in 2009 (TEUR 33.171). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Mieterlösen aufgrund der Gebäudeveräußerungen, die nur zum Teil durch geringere Betriebskosten kompensiert wurden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ergibt sich aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 163.003) und mit TEUR 13.546 aus Rückzahlungen von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen. Zahlungsmittelabflüsse beruhen mit TEUR 17.331 auf Investitionen im Zusammenhang mit Neuvermietungen, nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie auf geleisteten Anzahlungen für Grundstückserwerbe.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt Darlehenstilgungen i. H. v. TEUR 950.216 sowie Zahlungen für die Beendigung von Finanzderivaten i. H. v. TEUR 15.345 wider. Zahlungsmittelzuflüsse betreffen mit TEUR 738.629 die Darlehensneuaufnahme im Rahmen der Refinanzierungen. Die Kapitalerhöhung führte zu Zahlungsmittelzuflüssen von netto TEUR 47.378.

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

## 13 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

### 13.1 Vorbemerkungen

Nahestehende Personen sind die Mitglieder der 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.

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die alstria office REIT-AG ein Partnerunternehmen ist, gelten als nahestehende Unternehmen.

Drei 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 (Seiten 94 bis 97).

### 13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 bestehen gegen das Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i. H. v. TEUR 1.967 (31. Dezember 2009: TEUR 1.855). Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von dem Gemeinschaftsunternehmen TEUR 168 (2009: TEUR 327) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

Natixis Corporate and Investment Bank S.A. ist einer der Darlehensgeber des neuen Konsortialdarlehens und stellt bis zu EUR 60 Mio. der Kreditlinie von insgesamt EUR 630 Mio. zur Verfügung.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Personen haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

## 14 Ergebnis je Aktie

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

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

	2010	2009
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	206	-79.651
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	57.525	56.833
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,0	-1,40

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

Weitere Informationen zu gewährten Aktienoptionen und Wandelgenusrechtszertifikaten finden sich im Vergütungsbericht bzw. in den Abschnitten 17 und 19.

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

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien i. W. v. bis zu TEUR 27.516 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

in TEUR	2010	2009
Dividende <sup>1</sup> in TEUR (zum 31.12. nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	27.999	28.423
Dividende je Aktie in EUR	0,50	0,52

<sup>1</sup> Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 16. Juni 2010, eine Dividende von insgesamt TEUR 27.999 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 17. Juni 2010 ausgezahlt. In 2009 wurden TEUR 28.423 (EUR 0,52 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

## 16 Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 37 Mitarbeiter (1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009: im Durchschnitt 31 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2010 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 39 Mitarbeiter (31. Dezember 2009: 32 Mitarbeiter).

## 17 Aktienoptionsprogramm

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

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

Den Mitgliedern des Vorstands können bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigen. Die Aktienoptionen werden in jährlichen Tranchen ausgegeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat unter den

vorgenannten Bedingungen im Jahr 2007 gewährt. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16. Im Jahr 2010 wurden keine Aktienoptionen gewährt. Im Jahr 2010 wurde das Aktienoptionsprogramm durch ein neues langfristiges Vergütungssystem ersetzt („Long Term Incentive Plan“), das in [Abschnitt 18](#) beschrieben wird.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden 515.625 ausgegebene Aktienoptionen. Die Anzahl blieb bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 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 2010 TEUR 0 (2009: TEUR 91; vgl. [Abschnitt 9.5](#)).

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

Beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen, gewährt am	27.03. 2007	05.09. 2007
Dividendenrendite (in %)	3,60	3,60
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,21	4,29
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	30,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (in Jahren)	4,50	4,50
Ausübungskurs (in EUR)	16,00	16,00
Fluktuationsrate (in %)	0,00	0,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	16,00	13,93
Geschätzter beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung (in EUR)	3,17	2,28

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

Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabezeitpunkt. Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der aktuelle Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft den Börsenpreis der Aktien am Ausgabedatum um 20 % oder mehr an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse

vor Beginn des entsprechenden Ausübungszeitraums übersteigt. Die Aktienoptionen können nur nach Ende einer Haltefrist von zwei Jahren und auch nur während vier Ausübungszeiträumen eines jeden Jahres ausgeübt werden. Jeder Ausübungszeitraum beträgt 30 Tage, beginnend an dem Tag der Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten, zweiten und dritten Quartals und dem Tag der Hauptversammlung. Es bestehen keine Barzahlungsalternativen.

## 18 Aktienbasierte Vergütung

Am 2. März 2010 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein neues aktienbasiertes Vergütungssystem, den sog. Long Term Incentive Plan (LTIP), für die Mitglieder des Vorstands auf und nahm die Ausgabe der ersten Tranche von virtuellen Aktien an den Vorstand vor.

Im Rahmen des LTIP gewährt die alstria office REIT-AG virtuelle Aktien, die nach vier Jahren dazu berechtigen, eine Auszahlung in bar zu erhalten.

Die Höhe der Auszahlung ergibt sich aus der Anzahl der erzielten virtuellen Aktien, multipliziert mit dem Durchschnittskurs der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin, zuzüglich eines Betrages, der der Summe der von der Gesellschaft an ihre Aktionäre je alstria-Aktie in der jeweiligen Wartezeit gezahlten Dividende entspricht, jedoch in keinem Fall höher ist als 250 % des Durchschnittskurses der alstria-Aktien an der Frankfurter Börse in den letzten 60 Handelstagen vor dem jeweiligen Gewährungsdatum, multipliziert mit einem näher definierten diskretionären Faktor.

Der diskretionäre Faktor ist ein Multiplikator, der zwischen 0,8 und 1,2 variieren kann und von der individuellen Leistung jedes Teilnehmers während der Wartezeit abhängt.

Die Ermittlung der Zielerreichung basiert zu je 50 % auf der absoluten Wertentwicklung der alstria-Aktie (absolute total shareholder return) und auf der relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie im Vergleich zur Entwicklung des EPRA REIT Index Continental Europe (relative total shareholder return).

Da die Auszahlung pro erdienter virtueller Aktie vom 60-Tage-Durchschnittskurs der alstria-Aktie abhängt, stellt der durchschnittliche Aktienkurs in den letzten 60 Handelstagen vor dem Bilanzstichtag im Wesentlichen den beizulegenden Zeitwert pro virtueller Aktie dar.

Zum Ende der Berichtsperiode bestehen 99.009 virtuelle Aktien, die am 2. März 2010 gewährt wurden.

In den ersten drei Quartalen 2010 ergaben sich daraus Vergütungsaufwendungen i. H. v. TEUR 351 sowie Rückstellungen in gleicher Höhe. Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

### 19 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenussscheinen („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, an 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 Wandelgenussscheinenprogramms 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 2009 42.000 Zertifikate, am 11. Juni 2009 114.000 Zertifikate und am 17. Juni 2010 weitere 61.500 Zertifikate ausgegeben. Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich in 2010 auf TEUR 479 (Abschnitt 9.5). In 2010 wurden 3.100 Wandelgenussscheine wieder eingezogen (2009: 1.100 Wandelgenussscheine).

Während der Berichtsperiode verfielen keine Wandelgenussscheine. Zum Bilanzstichtag bestanden 216.900 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, sowie die 61.500 Zertifikate, die am 17. Juni 2010 ausgegeben wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2010 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	17.06. 2010
Dividendenrendite (in %)	3,70	4,70	8,68	6,06
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,20	4,65	1,71	0,47
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	35,00	73,00	58,00
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	13,18	11,03	5,99	8,25
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechts	10,77	8,76	4,01	6,19

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

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

Das Konsortialdarlehen der alstria office REIT-AG gestattet ein Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert (Loan to Value; LTV) von bis zu 70 %. Nach den Refinanzierungen in 2010 gelang es, den LTV zum relevanten Stichtag bei 58,73 % zu halten. Mit den zusätzlichen Maßnahmen, die seit Anfang 2010 umgesetzt wurden, wurde dem Risiko der Verletzung dieser Verschuldungsgrenze erfolgreich begegnet.

**ÜBERSICHT ÜBER DIE ZUM 31. DEZEMBER 2010  
IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN**

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme in TEUR	Loan-to-Value-Vereinbarung (%)	LTV (%)
Konsortialdarlehen	20.07.2015	572.809	70,0	57,38
Darlehen ohne Rückhaftung #1	20.10.2015	47.902	80,0	74,63
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	37.283	80,0	56,49
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	31.552	65,0	60,85
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	32.774	61,0	58,98
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	74.644	75,0	61,64
<b>Gesamt per 31.12.2010</b>		<b>796.964</b>		<b>58,73</b>

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

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2010</b>						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Konsortialdarlehen	0	0	0	0	572.809	572.809
Nicht rückgriffsberechtigte Darlehen	1.014	1.014	1.014	67.016	47.901	117.959
<b>Gesamt</b>	<b>1.014</b>	<b>1.014</b>	<b>1.014</b>	<b>67.016</b>	<b>620.710</b>	<b>690.768</b>

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

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

im Rahmen derer die Gesellschaft mit ihren Vertragspartnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden Zinsscaps erworben, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt.

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

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (%)	Ende der Laufzeit	31.12.2010		31.12.2009	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	4,9000	20.12.2012	75.000	20	75.000	100
Swap	4,1160	10.07.2013	47.902	-3.412	100.000	-7.331
Swap	3,6165	29.11.2011	625.000	-17.595	0	0
Reverse Swap	3,6165	29.11.2011	-625.000	17.595	0	0
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>				<b>-3.392</b>		<b>-7.231</b>
Cap	3,3000	20.10.2014	25.139	135	25.139	383
Cap	3,3000	20.10.2014	8.649	46	8.649	132
Swap	3,6165	29.11.2011 <sup>1</sup>	0	0	625.000	-27.895
Swap	3,9087	20.01.2012 <sup>1</sup>	0	0	148.785	-7.828
Swap	4,9000	20.12.2012 <sup>1</sup>	0	0	34.100	-3.170
Swap	3,1925	29.11.2011 <sup>1</sup>	0	0	21.880	-781
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-420	0	0
Swap	4,6000	20.10.2015	95.000	-3.346	95.000	-1.854
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	-18.076	0	0
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung</b>				<b>-21.661</b>		<b>-41.013</b>
<b>Gesamt</b>				<b>-25.053</b>		<b>-48.244</b>

<sup>1</sup> Inzwischen vor dem ursprünglichen Laufzeitende ausgeglichen.

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

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

#### ZINSAUFWAND P. A.

in TEUR	2010	2009
+ 80 Basispunkte	5.733	6.674
-100 Basispunkte	-7.938	-12.764

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	2010	2009
+80 Basispunkte	18.222	11.670
-100 Basispunkte	-23.810	-14.794

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

##### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE OHNE CASHFLOW-HEDGE-BILANZIERUNG

in TEUR	2010	2009
+80 Basispunkte	1.011	5.797
-100 Basispunkte	-1.230	-7.555

**Liquiditätsrisiko** Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten

der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne des Konzerns, die Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, die Einhaltung von internen Bilanzzielen und, soweit einschlägig, externe Regelungen bzw. rechtliche Anforderungen, wie z. B. die REIT-Eigenkapitalquote.

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit (auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31. Dezember 2010 zuzüglich gewichteter durchschnittlicher Marge von 154 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
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2010</b>							
Zinsen	22.709	22.431	22.485	21.505	12.468	3.255	104.853
Darlehen	3.581	3.698	3.829	97.352	622.630	65.876	796.965
Derivative Finanzinstrumente	26.503	11.314	12.398	13.596	8.542	0	72.353
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.024	0	0	0	0	0	3.024
Sonstige Verbindlichkeiten	4.222	0	0	0	0	0	4.222
	<b>60.039</b>	<b>37.443</b>	<b>38.712</b>	<b>132.453</b>	<b>643.640</b>	<b>69.131</b>	<b>981.417</b>

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2009</b>							
Zinsen	20.057	23.471	6.447	6.681	6.269	3.042	65.968
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
	<b>144.307</b>	<b>800.583</b>	<b>11.748</b>	<b>10.830</b>	<b>103.705</b>	<b>98.042</b>	<b>1.169.216</b>

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von fünf Banken über einen Nominalbetrag i. H. v. TEUR 572.809. Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Nominalbetrag von TEUR 224.156 (31. Dezember 2009: TEUR 198.550). 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 1.356.314 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 2010 und 31. Dezember 2009 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 %	2010	2009	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	49,82	40,26	> 45
Unbewegliches Vermögen	90,12	89,20	> 75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100	100	> 75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20,34	9,93	< 50 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Innerhalb von fünf Jahren, bezogen auf den durchschnittlichen Immobilienbestand in dem Zeitraum.

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

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2010	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte					Beizulegender Zeitwert
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung „through profit or loss“	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Zur Veräußerung verfügbar	Gesamt	
At equity bilanzierte Beteiligungen	32.385	0	0	32.385	0	0	32.385	32.385
Finanzanlagen	1	0	0	0	0	1	1	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.117	0	4.117	0	0	0	4.117	4.117
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	1.967	0	1.967	0	0	0	1.967	1.967
Derivative Finanzinstrumente	17.796	0	0	17.615	181	0	17.796	17.796
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.137	5.382	2.755	0	0	0	2.755	2.755
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	120.788	0	120.788	0	0	0	120.788	120.788
<b>Gesamt</b>	<b>185.191</b>	<b>5.382</b>	<b>129.627</b>	<b>50.000</b>	<b>181</b>	<b>1</b>	<b>179.809</b>	<b>179.809</b>

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2010	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzinstrumente					Beizulegender Zeitwert
			Verbindlichkeiten mit Wertänderung „through profit or loss“	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt		
Langfristige Darlehen	786.410	0	0	793.384	0	793.384	793.384	
Derivative Finanzinstrumente	42.849	0	21.007	0	21.842	42.849	42.849	
Kurzfristige Darlehen	7.796	0	0	7.796	0	7.796	7.796	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.024	0	0	3.024	0	3.024	3.024	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.315	6.528	0	787	0	787	787	
<b>Gesamt</b>	<b>847.394</b>	<b>6.528</b>	<b>21.007</b>	<b>804.991</b>	<b>21.842</b>	<b>847.840</b>	<b>847.840</b>	

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2009	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte					Beizulegender Zeitwert
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung „through profit or loss“	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Zur Veräußerung verfügbar	Gesamt	
At equity bilanzierte Beteiligungen	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 Gemeinschaftsunternehmen	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 Zahlungsmitteläquivalente	146.818	0	146.818	0	0	0	146.818	146.818
<b>Gesamt</b>	<b>197.866</b>	<b>4.152</b>	<b>183.701</b>	<b>9.146</b>	<b>515</b>	<b>351</b>	<b>193.713</b>	<b>193.713</b>

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2009	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzinstrumente					Beizulegender Zeitwert
			Verbindlichkeiten mit Wertänderung „through profit or loss“	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt		
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	
<b>Gesamt</b>	<b>1.101.992</b>	<b>9.465</b>	<b>18.328</b>	<b>1.049.236</b>	<b>30.531</b>	<b>1.098.095</b>	<b>1.098.095</b>	

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

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

in TEUR	2010	2009
Finanzinstrumente mit Wertänderung „through profit or loss“	-35.672	-23.294
Verbindlichkeiten und Forderungen	-472	-311
<b>Gesamt</b>	<b>-36.144</b>	<b>-23.605</b>

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

**Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts** Für Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, sind Angaben zu der Wertermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß folgender Einstufungshierarchie zu machen:

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

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

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

## 21 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Übergang von Nutzen und Lasten des Gebäudeerwerbs in Karlsruhe erfolgte wie in Abschnitt 10.1 beschrieben im Januar 2011.

Anfang 2011 wurden bindende notarielle Kaufverträge über drei weitere in Hamburg belegene Grundstücke unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird zum Ende des ersten Quartals 2011 erwartet.

Der Übergang von Nutzen und Lasten des zum Ende der Berichtsperiode als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswertes erfolgte im Januar 2011.

## 22 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 office Bamlersstraße 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

## 23 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)

### 1 Ad-hoc-Mitteilungen

Datum	Anlass	Sprache
20.07.2010	alstria refinanziert erfolgreich EUR 646 Mio.	Deutsch/Englisch
22.09.2010	Kapitalerhöhung um bis zu 5.599.999 neue Aktien zur Finanzierung weiteren Wachstums	Deutsch/Englisch
22.09.2010	alstria office REIT-AG führt Kapitalerhöhung erfolgreich durch	Deutsch/Englisch

### 2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft im Jahr 2010 gemeldeten Transaktionen zusammengefasst:

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers	ISIN
Olivier Elamine	Mitglied des Vorstands	Aktie	DE000A0LD2U1
Alexander Dexne	Mitglied des Vorstands	Aktie	DE000A0LD2U1

### 3 Stimmrechtsmitteilung

Nr.	Datum	Aktionäre	Stimmrechte (neu) (in %)
1	11.03.2010	Mourant Limited	52,04
2	11.03.2010	Mourant & Co. Limited	52,04
3	11.03.2010	Juris Limited	52,04
4	08.04.2010	Mourant Limited	0
5	08.04.2010	State Street AIS Europe LLC	52,98
6	08.04.2010	State Street Corporation	52,98
7	30.09.2010	JPMorgan Chase & Co.	7,31
8	30.09.2010	JPMorgan Chase Bank	7,31
9	30.09.2010	J.P. Morgan International Inc.	7,31
10	30.09.2010	Bank One International Holdings Corporation	7,31
11	30.09.2010	J.P. Morgan International Finance Limited	7,31
12	30.09.2010	J.P. Morgan Capital Holdings Limited	7,31
13	30.09.2010	J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited	7,31
14	30.09.2010	J.P. Morgan Chase International Holdings	7,31
15	30.09.2010	J.P. Morgan Securities Ltd.	7,31
16	30.09.2010	JPMorgan Chase & Co.	0,07
17	30.09.2010	JPMorgan Chase Bank	0,07
18	30.09.2010	J.P. Morgan International Inc.	0,07
19	30.09.2010	Bank One International Holdings Corporation	0,07
20	30.09.2010	J.P. Morgan International Finance Limited	0,07
21	30.09.2010	J.P. Morgan Capital Holdings Limited	0,07
22	30.09.2010	J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited	0,07
23	30.09.2010	J.P. Morgan Chase International Holdings	0,07
24	30.09.2010	J.P. Morgan Securities Ltd.	0,07

Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
Kauf	XETRA	07.04.2010	8,47	10.500	88.935
Kauf	XETRA	07.04.2010	8,55	8.500	72.670

Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Änderung	Zugerech- nete Anteile	Veröffentli- chung gemäß	Sprache
50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	22.12.2008	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	01.04.2010	Nein	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	01.04.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
50, 30, 25, 20, 15, 10, 5, 3	01.04.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Deutsch/ Englisch
5, 3	23.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	23.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	23.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	23.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	23.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	23.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	23.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	23.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	23.09.2010	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Ja	§ 26 (1) WpHG	Englisch
5, 3	24.09.2010	Nein	§ 26 (1) WpHG	Englisch

Nr.	Datum	Aktionäre	Stimmrechte (neu) (in %)
25	05.10.2010	Morgan Stanley Investment Management Limited	3,22
26	05.10.2010	Morgan Stanley International Holdings Inc	3,22
27	05.10.2010	Morgan Stanley International Limited	3,22
28	05.10.2010	Morgan Stanley Group (Europe)	3,22
29	05.10.2010	Morgan Stanley Investments (UK)	3,22
30	05.10.2010	Morgan Stanley	3,25
31	14.10.2010	Juris Limited	0
32	14.10.2010	State Street Corporation	48,17
33	14.10.2010	State Street AIS Europe LLC	48,17
34	14.10.2010	State Street (Jersey) Limited	48,17
35	14.10.2010	State Street Administration Services (Ireland) Limited	48,17
36	05.01.2011	Morgan Stanley	2,99
37	05.01.2011	Morgan Stanley International Holdings Inc	2,99
38	05.01.2011	Morgan Stanley International Limited	2,99
39	05.01.2011	Morgan Stanley Group (Europe)	2,99
40	05.01.2011	Morgan Stanley Investments (UK)	2,99
41	05.01.2011	Morgan Stanley Investment Management Limited	2,99
42	10.01.2011	Morgan Stanley	3,02
43	10.01.2011	Morgan Stanley International Holdings Inc	3,02
44	10.01.2011	Morgan Stanley International Limited	3,02
45	10.01.2011	Morgan Stanley Group (Europe)	3,02
46	10.01.2011	Morgan Stanley Investments (UK)	3,02
47	10.01.2011	Morgan Stanley Investment Management Limited	3,02
48	16.02.2011	Morgan Stanley	2,99
49	16.02.2011	Morgan Stanley International Holdings Inc	2,99
50	16.02.2011	Morgan Stanley International Limited	2,99
51	16.02.2011	Morgan Stanley Group (Europe)	2,99
52	16.02.2011	Morgan Stanley Investments (UK)	2,99
53	16.02.2011	Morgan Stanley Investment Management Limited	2,99



## 24 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)

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

## 25 Prüfungshonorar

Am 16. Juni 2010 wählte die Hauptversammlung die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Lise-Meitner-Straße 1, Berlin, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für 2010 umfassen die folgenden Positionen:

in TEUR	2010	2009
Abschlussprüfung	419	366
Sonstige Beratung im Zusammenhang mit der Abschlussprüfung	161	61

## 26 Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2010 wie folgt zusammen:

**Herr Olivier Elamine**, Chief Executive Officer (Vorstandsvorsitzender)

**Herr Alexander Dexne**, Chief Financial Officer (Finanzvorstand)

Der als Anlage beigefügte Vergütungsbericht (vgl. [Seiten 94 bis 97](#)) enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

## 27 Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2010 wie folgt zusammen:

### Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)

Hamburg, Deutschland

Unternehmensberater;

Geschäftsführer der Alexander Stuhlmann GmbH

- > bis 25. Juni 2010: BVV Versicherungsverein des Bankgewerbes a.G., Mitglied des Aufsichtsrats
- > bis 25. Juni 2010: BVV Vorsorgungskasse des Bankgewerbes e.V., Mitglied des Aufsichtsrats
- > bis 25. Juni 2010: BVV Pensionsfonds des Bankgewerbes AG, Mitglied des Aufsichtsrats
- > Capital Stage AG, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- > Euro-Aviation Versicherungs AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- > Frank Beteiligungsgesellschaft mbH, Vorsitzender des Beirats
- > bis 10. Mai 2010: Hamburger Feuerkasse Versicherung AG, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- > HASPA Finanzholding, Mitglied des Kuratoriums
- > HCI Capital AG, Mitglied des Aufsichtsrats
- > bis 15. Juni 2010: 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)  
Singapur, Singapur  
Managing Partner bei Natixis Capital Partners**

- > agapia Holding GmbH  
(vormals Captiva Healthcare Holding GmbH),  
Director
- > Axiom Asset 1 GmbH & Co. KG, Director
- > Axiom Asset 2 GmbH & Co. KG, Director
- > Axiom Immo GP GmbH  
(vormals Captiva Industrial GP GmbH),  
Director
- > Axiom Immo Holding GmbH  
(vormals Captiva Industrial Holding GmbH),  
Director
- > Axiom Immo Management GmbH, Director
- > Captiva Capital LP. Inc., Director
- > Captiva Capital Partners Pte Ltd., Director
- > Captiva International Partners LLP, Director
- > CDS Costruzioni SpA,  
Board Member
- > CDS Holding SpA,  
Board Member
- > Fluxus Right Management, Director
- > Green Cove Capital Management SaRL,  
Board Member
- > Natixis Capital Partners GmbH,  
Board Member
- > Natixis Capital Partners Ltd.,  
Managing Partner
- > 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**

- > Freshfields Bruckhaus Deringer LLP,  
Global Head of Real Estate Sector Group,  
Managing Partner of the Hamburg Office,  
Member of the German Management Group
- > Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG,  
Mitglied des Aufsichtsrats

**Roger Lee  
Paris, Frankreich  
Real Estate Investment Manager  
bei Natixis Capital Partners Ltd.**

- > Natixis Capital Partners Ltd., Director
- > Caposition SARL, Director

**Richard Mully  
Dublin, Irland  
Investment Manager bei Grove International  
Partners (UK) Ltd**

- > Grove International Partners (UK) Ltd, Managing  
Partner
- > Grove International Partners LLP, Managing  
Partner
- > bis 12. Juli 2010: Apellas Holdings B.V., Director
- > Douglasshire International Holdings B.V.,  
Director
- > Event Hospitality Group B.V., Director
- > Hansteen Holdings PLC, Director
- > bis 9. November 2010: Hellenic Land Holdings  
B.V., Director
- > Karta Realty Limited, Director
- > bis 10. Januar 2010: Nowe Ogrody 2 Sp. z o.o.,  
Director
- > bis 10. Januar 2010: Nowe Ogrody 3 Sp. z o.o.,  
Director
- > bis 10. Januar 2010: Nowe Ogrody 4 Sp. z o.o.,  
Director
- > bis 10. Januar 2010: 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
- > bis 10. Januar 2010: Spazio Industriale II B.V.,  
Director
- > SREI DI Properties, Inc., Director

**Daniel Quai  
Crans, Schweiz  
Partner bei Natixis Capital Partners Ltd**

- > Captiva International Partners LLP, Partner
- > CDS Costruzioni SpA, Director
- > CDS Holdings SpA, Director
- > CDS Project Development BV, Director
- > Mercurio Asset Management SGR SpA, Director
- > Natixis Capital Partners Ltd, Director
- > Natixis Capital Partners GmbH, 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, 18. Februar 2011

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 und Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 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, den 23. Februar 2011

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**sgd. Gregory Hartman**  
Wirtschaftsprüfer

**sgd. i.V. Dr. Kay Lubitzsch**  
Wirtschaftsprüfer

# CORPORATE GOVERNANCE

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

### Überwachung und Beratung 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 intensiv eingebunden.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und detailliert über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage 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 2010 fanden vier ordentliche und zwei außerordentliche Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats statt. Bei nahezu allen Sitzungen waren sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich anwesend oder haben an den Sitzungen per Telefonkonferenz teilgenommen, bis auf eine Ausnahme tagte der Aufsichtsrat jeweils in

vollständiger Besetzung. Zusätzlich wurde auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen eine Entscheidung per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2011 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts weitere zwei Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats statt.

In allen ordentlichen 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 außerordentlichen Sitzung im Februar 2010 diskutierten Vorstand und Aufsichtsrat die langfristige strategische Ausrichtung des Unternehmens.

In der Aufsichtsratssitzung im März 2010 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009, den Lageberichten sowie dem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009. Nach gründlicher Prüfung und sorgfältiger Abwägung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung im Sinne einer stabilen Dividendenpolitik an. Der Aufsichtsrat fasste in der Sitzung ferner Beschluss über seinen Bericht an die Hauptversammlung sowie über die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und nahm eine technische Anpassung des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms vor. Der Aufsichtsrat beriet und beschloss auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses über die variable Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009. Der Aufsichtsrat passte das Vergütungssystem sowie die Anstellungsverträge

der Vorstandsmitglieder entsprechend den Vorschlägen eines externen Vergütungsexperten sowie des Personalausschusses an die neuen gesetzlichen Anforderungen durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung an. Die Einzelheiten zum geänderten Vergütungssystem sind im Vergütungsbericht dargelegt. Unter Zugrundelegung dieses neuen Vergütungssystems befasste sich der Aufsichtsrat ferner mit den Parametern für die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2010.

In der außerordentlichen Sitzung im April 2010 diskutierte der Aufsichtsrat erneut die strategische Ausrichtung des Unternehmens, befasste sich mit der Tagesordnung und den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung der Gesellschaft am 16. Juni 2010 und beschloss seinen Bericht zum Tagesordnungspunkt Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Billigung des Systems zur Vergütung der Vorstandsmitglieder.

In der Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung im Juni 2010 bildeten die Strategie zur Einhaltung der Mindesteigenkapitalquote nach dem REIT-Gesetz sowie die Refinanzierung des bestehenden Konsortialdarlehens und die entsprechende Zustimmung zum Abschluss eines Darlehensvertrags den Schwerpunkt der Beratungen.

In der Sitzung im September 2010 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Entwicklung und möglichen Strategien zur Einhaltung der Mindesteigenkapitalquote. Mit dem Vorstand wurde insbesondere die Möglichkeit der Durchführung einer bis zu zehnpromzentigen Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat erteilte seine Zustimmung zu dem Erwerb einer Immobilie in Karlsruhe und diskutierte die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, insbesondere die Anforderungen betreffend die Vielfalt in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die entsprechenden Auswirkungen auf alstria. Er beschloss, seinen Personalausschuss mit der Ausarbeitung von konkreten Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu beauftragen.

In der Aufsichtsratssitzung im November 2010 beschloss der Aufsichtsrat nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2011. Nach entsprechendem Vorschlag seines Personalausschusses benannte der Aufsichtsrat konkrete Ziele für seine Zusammensetzung, die insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen, und beschloss, das entsprechende Diversity Statement und den Stand der Umsetzung im Corporate Governance Bericht zu veröffentlichen. Der Aufsichtsrat diskutierte ferner das positive Ergebnis der Prüfung der Effizienz seiner Arbeit, die die Mitglieder des Aufsichtsrats anhand eines Fragebogens durchgeführt hatten.

Der Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren im September 2010 betraf die Durchführung einer etwaigen Kapitalerhöhung um bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft.

Anfang des Jahres 2011 diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die langfristige strategische Ausrichtung des Unternehmens. Auf seiner Bilanzsitzung im März 2011 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010, dem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2010, dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung sowie der variablen Vergütung des Vorstands.

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur Steigerung der Effizienz seiner Arbeit hat der sechsköpfige Aufsichtsrat drei ständige 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 trat im Geschäftsjahr 2010 in vier Sitzungen zusammen, an denen stets der Finanzvorstand teilnahm. Der Prüfungsausschuss behandelte den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie die Lageberichte, 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 Erörterung des Risikomanagementsystems und der erfassten wesentlichen Risiken, der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionssystems sowie des Compliance Systems. Schließlich führte der Prüfungsausschuss eine Prüfung der Effizienz seiner Arbeit durch. Die Auswertung ergab eine durchweg hohe Effizienz.

Der Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2010 in einer Präsenzsitzung und einer Telefonkonferenz über den Verkauf eines Immobilienportfolios Beschluss gefasst sowie über die Investitionsmöglichkeiten der Gesellschaft beraten.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2010 fünfmal. Ein Schwerpunkt der Beratungen war die Ausarbeitung eines neuen Konzepts zur variablen Vergütung der Mitglieder des Vorstands zusammen mit einem externen Vergütungsexperten, die entsprechende Anpassung der Anstellungsverträge sowie die variable Vergütung für die Mitglieder des Vorstands. Der Personalausschuss unterbreitete dem Gesamtaufichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Der Personalausschuss befasste sich ferner mit der Zustimmung zu Beratungsleistungen von Freshfields Bruckhaus Deringer LLP sowie der neuen Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex zur Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats.

Im Geschäftsjahr 2010 bildete der Aufsichtsrat zudem einen Sonderausschuss: So richtete der Aufsichtsrat im September 2010 einen Ausschuss ein, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage i. H. v. bis zu 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts ermächtigt war. Der Sonderausschuss kam im September 2010 in drei Telefonkonferenzen zusammen und stimmte der Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts und allen damit zusammenhängenden Handlungen und Beschlüssen zu.

### 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 2010 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 (einschließlich der Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems) 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, 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 seinen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 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 diesen 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 2011 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. Im Geschäftsjahr und nach Ablauf des Geschäftsjahres sind in zwei Fällen Interessenkonflikte aufgetreten. Die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder Dr. Johannes Conradi und Daniel Quai haben den Interessenkonflikt dem Aufsichtsrat jeweils offengelegt und an den entsprechenden Beratungen und Beschlussfassungen nicht teilgenommen. Die Angelegenheiten wurden jeweils in einen Ausschuss verwiesen, dem die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder nicht angehören.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeitern und dem Vorstand für ihr Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2010.

Hamburg, im März 2011

**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 26. Mai 2010) 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](http://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 3. März 2011 abgegeben haben:

### Entsprechenserklärung vom 3. März 2011

„Den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 26. Mai 2010 und bis dahin in der Fassung vom 18. Juni 2009 wurde seit der letzten Entsprechenserklärung vom 2. März 2010 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 in diesem Umfang auch in Zukunft zu entsprechen.“

### Selbstbehalt bei Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat, Ziffer 3.8

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

### Erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder, Ziffer 5.4.6

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben ihrer festen keine erfolgsorientierte Vergütung. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Pflichten auch ohne eine erfolgsorientierte Vergütung verantwortungsbewusst ausüben.

### Erörterung der Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte durch den Aufsichtsrat oder seinen Prüfungsausschuss mit dem Vorstand vor der Veröffentlichung, Ziffer 7.1.2

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

Alle anderen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 26. Mai 2010 und bis dahin in der Fassung vom 18. Juni 2009 wurden und werden vollständig umgesetzt. alstria hat einen Corporate Governance Beauftragten im Unternehmen ernannt, der mindestens einmal jährlich und im Übrigen anlassbedingt über Änderungen 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 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. Die Mitglieder des Vorstands nehmen insgesamt nicht mehr als drei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften mit vergleichbaren Anforderungen wahr. 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. Bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen achtet der Vorstand auf Vielfalt (Diversity) und strebt hierbei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an. Bei der alstria wurden zum 31. Dezember 2010 50 % der Managementpositionen von weiblichen Mitarbeitern besetzt.

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 2010 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 85 bis 87 des Geschäftsberichts.

### Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören 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.

Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an. Er ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsrat hat am 23. November 2010 unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der alstria office REIT-AG die folgenden Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats benannt, die auch bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung berücksichtigt werden sollen:

- > Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen in ihrer Gesamtheit über die Vielfalt (Diversity) an Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen, die für eine erfolgreiche Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.
- > Mindestens ein Aufsichtsratsmitglied soll in besonderem Maße über im Ausland erworbene Erfahrungen verfügen.
- > Mindestens ein Aufsichtsratsmitglied soll keine Beratungs- oder Organfunktion bei Hauptmietern, Kreditgebern oder anderen Geschäftspartnern der Gesellschaft wahrnehmen.
- > Mindestens ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen.
- > Binnen der nächsten zwei Wahlperioden soll mindestens ein Aufsichtsratsmitglied weiblich sein.
- > Aufsichtsratsmitglieder sollen in der Regel nicht älter als 70 Jahre sein.

Bei zukünftigen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung wird zu beachten sein, dass die vom Aufsichtsrat festgelegten Ziele im Hinblick auf die Repräsentanz von Frauen gegenwärtig noch nicht erfüllt sind. Die übrigen Ziele sind dagegen derzeit umgesetzt.

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei ständige 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 Gesamtaufwichtsrat. 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 Gesamtaufwichtsrats 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 Vorstandsstellungsverträge sowie mit Ausnahme der Vergütung über den Vertragsinhalt. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für

geeignete Aufsichtsratsmitglieder vor. Dem Personalausschuss gehören Alexander Stuhlmann als Vorsitzender sowie Richard Mully und John van Oost als weitere Mitglieder an.

Im Geschäftsjahr 2010 hatte der Aufsichtsrat zudem einen Sonderausschuss für die Durchführung der Kapitalerhöhung zum 23. September 2010 gebildet. Dem Ausschuss gehörten John van Oost als Vorsitzender sowie Dr. Johannes Conradi und Richard Mully als weitere Mitglieder an.

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2010 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 85 bis 87 des Finanzberichts.

### Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat wird in dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2010 erläutert. Dort findet sich auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2009 und 2010. Mit Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2010 haben die Aktionäre das neue System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder mit großer Mehrheit gebilligt.

### Aktienoptionsprogramm und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme Aktienoptionsprogramm und Long Term Incentive Plan

Im März 2007 beschloss der Aufsichtsrat gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands und nahm die Ausgabe einer ersten und einzigen Tranche der Aktienoptionsrechte an den Vorstand vor. Das Aktienoptionsprogramm wurde im März 2010 durch einen Long Term Incentive Plan als neues langfristiges Vergütungselement ersetzt, läuft aber im Umfang der im Jahre 2007 gewährten Tranche weiter. Im Rahmen des Long Term Incentive Plans werden an die Mitglieder des Vorstands ab dem Geschäftsjahr 2010

jährlich virtuelle Aktien ausgegeben, die eine vierjährige Laufzeit haben. Aktienoptionsprogramm und Long Term Incentive Plan sind im Vergütungsbericht auf der Seite 94 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 220.100 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. Im Juni 2011 werden erstmals voraussichtlich 106.000 Wandelgenussrechte in Aktien der Gesellschaft gewandelt.

### 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 2010 an alstria berichtet:

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers		Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
		Aktie	ISIN						
Olivier Elamine	Mitglied des Vorstands	Aktie	DE000A0L-D2U1	Kauf	XETRA	07.04.2010	8,47	10.500	88.935
Alexander Dexne	Mitglied des Vorstands	Aktie	DE000A0L-D2U1	Kauf	XETRA	07.04.2010	8,55	8.500	72.670

Es handelt sich um die Übertragung von Aktien der Gesellschaft im Rahmen der Zahlung der Erfolgsprämie für das Geschäftsjahr 2009. Die Vorstandsmitglieder haben jeweils circa 25 % ihrer Erfolgsprämie in Aktien der Gesellschaft investiert.

### 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 und satzungsmäßig vorgesehenen 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 Möglichkeit einer Briefwahl ist derzeit in der Satzung nicht vorgesehen. Die Aktionäre haben mit der Bevollmächtigung des Stimmrechtsvertreters der Gesellschaft bereits jetzt die Möglichkeit, ihre Stimme schon vor dem Tag der Hauptversammlung abzugeben, sodass die Wahrnehmung der Aktionärsrechte durch die zusätzliche Möglichkeit einer Briefwahl im Ergebnis nicht erleichtert würde.

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 Einberufung und die nach den gesetzlichen Vorschriften vor der Hauptversammlung auszuliegenden Dokumente werden zusammen mit den weiteren Unterlagen gemäß § 124a AktG auf der Website der Gesellschaft zusammen mit der Tagesordnung veröffentlicht. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Abstimmungsergebnisse ebenfalls auf der Unternehmenswebsite bekannt gegeben.

## 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 2010 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 2010 und für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2010 wurde die

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, gewählt. Der Abschlussprüfer nimmt an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Gesamtaufsichtsrats 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](http://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 Präsenzschulungen 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. Auf seiner Sitzung im März 2010 hat der Aufsichtsrat beschlossen, das Vergütungssystem sowie die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder entsprechend den Vorschlägen des externen Vergütungsexperten an die neuen gesetzlichen Anforderungen durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) anzupassen. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, mit diesem Vergütungssystem eine marktübliche und zugleich angemessene Vorstandsvergütung zu gewähren, die insbesondere auch den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens berücksichtigt. Das im Folgenden beschriebene System der Vorstandsvergütung wurde von der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 mit großer Mehrheit gebilligt.

Bei dem neuen Vergütungssystem sind Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und die Vergütungsstruktur, die in der Gesellschaft gilt.

Die Vergütung besteht weiterhin für jedes Vorstandsmitglied aus einer fixen Grundvergütung, einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement sowie Nebenleistungen (Sachbezüge). Der überwiegende Teil der Vergütung entfällt dabei auf die variablen Vergütungsbestandteile, die jeweils teilweise oder überwiegend mehrjährige Bemessungsgrundlagen haben. Für außerordentliche Entwicklungen wurden Begrenzungsmöglichkeiten eingeführt.

Das Fixum ist eine erfolgsunabhängige Grundvergütung, die monatlich anteilig als Gehalt ausgezahlt wird. Das Fixum beläuft sich auf ca. 40 % der vorgesehenen Gesamtvergütung ohne Nebenleistungen.

Die kurzfristige variable Vergütung (der Short Term Incentive oder STI) wird für jedes Geschäftsjahr an einem Erfolgszielwert bemessen, dem budgetierten Funds From Operations (FFO). Die Höhe des Short Term Incentive hängt vom Grad der Zielerreichung ab, wobei der Zielwert zu mindestens 50 % erreicht werden muss, damit es zu einer Auszahlung kommt, und maximal zu 150 % erreicht werden kann (Cap). Die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds wird über einen Multiplikator (0,8 bis 1,2) berücksichtigt. Nach oben ist der auszahlende Betrag durch einen Cap begrenzt. Die Erfolgsprämie wird an das Vorstandsmitglied nur i. H. v. 75 % in bar ausgezahlt. 25 % der Erfolgsprämie werden in virtuelle Aktien gewandelt, die einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren unterliegen. Die Anzahl der gewährten virtuellen Aktien errechnet sich aus dem Betrag, der 25 % des Short Term Incentive entspricht, geteilt durch den dann geltenden aktuellen Börsenkurs der alstria-Aktie, der auf der Basis einer Referenzperiode errechnet wird. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser Betrag errechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf der Basis einer Referenzperiode errechnet. Dieser Teil der Vergütung beläuft sich auf ca. 20 % der vorgesehenen Gesamtvergütung ohne Nebenleistungen.

Als langfristiges variables Vergütungselement ersetzt ein neuer Performance Share Plan (Long Term Incentive Plan, LTI-Plan) das bisherige Aktienoptionsprogramm für den Vorstand. An die Mitglieder des Vorstands werden jährlich virtuelle Aktien ausgegeben, die eine vierjährige Laufzeit haben. Die Anzahl der zu gewährenden virtuellen Aktien ergibt sich grundsätzlich aus einem Zielwert,

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

geteilt durch den bei Gewährung geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie (errechnet auf der Basis einer Referenzperiode). Die Zahl der ausgegebenen virtuellen Aktien aus dem LTI-Plan wird dann am Ende des jeweiligen Performance-Zeitraums angepasst, abhängig vom Grad der Zielerreichung. 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/NAREIT Europe Ex UK bemessen wird. Nach Ablauf der Laufzeit werden die virtuellen Aktien in eine einmalige Barauszahlung umgewandelt. Die Höhe des Betrages errechnet sich aus der Anzahl der nach Anpassung erreichten virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann gültigen Börsenkurs der alstria-Aktie (errechnet auf der Basis einer Referenzperiode) und einem Multiplikator (0,8 bis 1,2), der die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds berücksichtigt. Wie auch beim Short Term Incentive ist beim LTI-Plan ein gewisser Grad der Zielerreichung Voraussetzung für eine Auszahlung. Ferner ist auch beim LTI-Plan die Höhe der Auszahlung durch einen Cap begrenzt. Dieser Teil der Vergütung beläuft sich auf ca. 40 % der vorgesehenen Gesamtvergütung ohne Nebenleistungen.

Die Vorstandsmitglieder erhalten weiterhin zusätzlich Nebenleistungen in Form von Sachbezügen; diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien, Altersvorsorgeleistungen sowie der privaten Dienstwagennutzung. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von dem einzelnen Vorstandsmitglied zu versteuern. Sie stehen allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zu, die Höhe variiert je nach der persönlichen Situation. Für Zwecke der Altersversorgung gewährt die Gesellschaft ihren Vorstandsmitgliedern einen jährlichen Betrag, und zwar für Herrn Olivier Elamine i. H. v. EUR 75.000 und für Herrn Alexander Dexne i. H. v. EUR 50.000, jeweils zahlbar in anteiligen monatlichen Raten.

Die Gesamtvergütung für die aktiven Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 2.453. Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Vorschüsse auf künftige Gehaltszahlungen, keine Kredite und auch keine Pensionszusagen gewährt. Die Zahlung der Erfolgsprämie für das Geschäftsjahr 2009 erfolgte zu ca. 25 % in Aktien der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2010 wurde den Mitgliedern des Vorstands erstmals eine kurzfristige variable Vergütung zu den Bedingungen des neuen Short Term Incentive zugesagt. Der Zielwert der Zusage beläuft sich für Herrn Olivier Elamine auf TEUR 220 und für Herrn Alexander Dexne auf TEUR 180. Im Geschäftsjahr 2010 wurde an die Mitglieder des Vorstands ferner eine erste Tranche des neuen langfristigen Vergütungselements ausgegeben. Dabei wurden Herrn Elamine 54.455 virtuelle Aktien mit einem Zielbarwert von TEUR 440 und Herrn Dexne 44.554 virtuelle Aktien mit einem Zielbarwert von TEUR 360 gewährt. Ehemaligen Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2010 Bezüge i. H. v. TEUR 5 gezahlt. Rückstellungen für Pensionen für ehemalige Vorstandsmitglieder waren nicht zu bilden. Mit Wirkung zum 1. Juli 2010 wurden die gesetzlichen Vorgaben über den Selbstbehalt der Vorstandsmitglieder bei der D&O-Versicherung umgesetzt.

**INDIVIDUELLE VORSTANDSVERGÜTUNG 2010**

in TEUR

Vorstandsmitglied	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung <sup>1</sup>		Langfristige variable Vergütung	Nebenleistungen <sup>3</sup>	Gesamtvergütung
		Baranteil	Aktienanteil			
Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender	440	300	90	440 <sup>2</sup>	93	1.363
Alexander Dexne, Finanzvorstand	360	240	72	360 <sup>2</sup>	58	1.090
Ehemalige Vorstandsmitglieder	0	0	0	0	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>800</b>	<b>540</b>	<b>162</b>	<b>800</b>	<b>156</b>	<b>2.458</b>

<sup>1</sup> Für in 2009 erbrachte Leistungen, letztmals nach altem Vergütungssystem.<sup>2</sup> Virtuelle Aktien mit angegebenem Zielbarwert und vierjähriger Haltefrist.<sup>3</sup> Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen, Versicherungen und Altersvorsorge.

Wegen des Systemwechsels bei der Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2010 zur Anpassung an die neuen gesetzlichen Regelungen (VorstAG) zeichnen die in der Tabelle angegebenen Werte ein verzerrtes Bild und enthalten variable Elemente für Leistungen im Geschäftsjahr 2009 (kurzfristige variable Vergütung) und das erstmals im Geschäftsjahr 2010 gewährte langfristige variable Vergütungselement in Form von virtuellen Aktien mit vierjähriger Haltefrist. Die ausgewiesene Gesamtvergütung ist daher nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar. Die durch das neue Vergütungssystem grundsätzlich beabsichtigte Verteilung der Gehaltsbestandteile ohne Nebenleistungen (40 % fix, 20 % kurzfristig variabel, 40 % langfristig variabel) liegt im Geschäftsjahr 2010 wegen des auslaufenden Bonusprogramms noch nicht vor.

**INDIVIDUELLE VORSTANDSVERGÜTUNG 2009**

in TEUR

Vorstandsmitglied	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung <sup>1</sup>		Langfristige variable Vergütung	Nebenleistungen <sup>2</sup>	Gesamtvergütung
		Baranteil	Aktienanteil			
Olivier Elamine, Vorstands-vorsitzender	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
<b>Gesamt</b>	<b>798</b>	<b>412,5</b>	<b>137,5</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>1.529</b>

<sup>1</sup> Für in 2008 erbrachte Leistungen.<sup>2</sup> Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen, Versicherungen und Altersvorsorge.

Für den Fall der Beendigung des Vorstandsanstellungsverhältnisses 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 Erfolgprämie wird in diesem Fall zeitanteilig bis einschließlich des Monats des Ablebens gezahlt.

### Aktienoptionsprogramm 2007

Am 27. März 2007 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands auf (im Folgenden „Aktienoptionsprogramm 2007“), regelte die Details des Aktienoptionsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis und nahm die Ausgabe der ersten und einzigen Tranche der Aktienoptionen an den Vorstand vor. In den Jahren 2008, 2009 und 2010 wurden keine Aktienoptionen gewährt. Das Aktienoptionsprogramm 2007 wurde inzwischen von einem neuen langfristigen Vergütungselement abgelöst, läuft aber im Umfang der im Jahre 2007 gewährten Tranche weiter. Aus den im Geschäftsjahr 2007 gewährten Aktienoptionen entstand im Geschäftsjahr 2010 kein Aufwand.

Die Eckpunkte des Aktienoptionsprogramms 2007 können wie folgt beschrieben werden: Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten

Aktienoptionen entspricht EUR 16. Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabzeitpunkt. 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 2010 betrug TEUR 305. 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 (in TEUR)	Vergütung für 2010 (in TEUR)
Alexander Stuhlmann	Vorsitzender	n.a.	60	60
John van Oost	Stellvertretender Vorsitzender	n.a.	57,5	50
Dr. Johannes Conradi	Mitglied	Vorsitzender	55	55
Roger Lee	Mitglied	Mitglied	36,6	50
Richard Mully	Mitglied	n.a.	40	40
Daniel Quai	Mitglied	Mitglied	50	50
<b>Gesamt</b>			<b>299,1</b>	<b>305</b>

# REIT-ANGABEN

## REIT-ERKLÄRUNG

### Erklärung des Vorstands

Hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2010 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 40,86 % 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 1.389.885 beläuft und somit 90,12 % der Aktiva darstellt;
  - b) machten die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 277 belaufen, höchstens 20 %, nämlich 0,02 %, aus.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz.
  - a) wurden im Geschäftsjahr 2010 im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen i. H. v. EUR 98,4 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;
  - b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren im Geschäftsjahr 2010 auf TEUR 163. Dies entspricht 0,17 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. In 2010 schüttete die alstria office REIT-AG EUR 28,0 Mio. als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2009 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 20,34 % 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 692,4 Mio. und entspricht damit 49,8 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist.

Hamburg, den 18. Februar 2011



**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 2010 bis 31. Dezember 2010 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11–15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i. V. m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2010 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 Abs. 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. Hiernach 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 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2010 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12–15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. 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 REIT-Gesetz mit den

Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2010 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12–15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses der Gesellschaft abgestimmt. Zudem haben wir die Anpassungen der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens an die Vorgaben nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz geprüft. 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 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2010 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12–15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde in Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

Berlin, den 23. Februar 2011

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**sgd. Gregory Hartman**  
Wirtschaftsprüfer

**sgd. i. V. Dr. Kay Lubitzsch**  
Wirtschaftsprüfer

## WEITERE INFORMATIONEN

### GLOSSAR

#### Aktie

Der Begriff Aktie bezeichnet sowohl die Mitgliedschaftsrechte (Beteiligung an der Aktiengesellschaft) als auch das Wertpapier, das diese Rechte verkörpert. Der Inhaber einer Aktie (Aktionär) ist „Teilhaber“ am Vermögen der Aktiengesellschaft. Seine Rechte werden durch die Bestimmungen des Aktiengesetzes geschützt.

#### Aktienrückkauf

Ein Verfahren, bei dem eine Aktiengesellschaft eigene Aktien erwirbt und damit Kapital an die Aktionäre zurückfließen lässt. Aus diesen Aktien stehen der Gesellschaft keine Rechte (Stimmrecht, Dividendenanspruch, Bezugsrecht etc.) zu.

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, Grundstücke und Gebäude, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieterträgen oder Vermögenszuwächsen gehalten und nicht zu betrieblichen Zwecken genutzt werden. Der Wert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird gemäß IAS 40 bestimmt.

#### Asset Management

Wertorientierter Betrieb und/oder Optimierung von Immobilien durch Vermietungsmanagement, Modernisierung, Neupositionierung und Mietermanagement.

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat ist eines der drei Organe einer Aktiengesellschaft: Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat ernennt den Vorstand, überwacht und berät ihn bei der Geschäftsführung.

#### Bewertungsrendite

Leistungskennzahl, die sich durch die Nettojahresmiete im Verhältnis zum Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergibt.

#### Bilanz

Gegenüberstellung von Aktiva und Passiva, also „Soll“ und „Haben“ zum Ende des Geschäftsjahrs, woraus der Vermögensstand der Aktiengesellschaft hervorgeht. Bestandteil des Jahresabschlusses.

#### Börse

Die Börse ist der Markt (Treffpunkt von Angebot und Nachfrage) für Wertpapiere. Der Börsenhandel findet in der Bundesrepublik Deutschland an bestimmten Orten zu bestimmten Zeiten statt. Die deutschen Wertpapierbörsen unterliegen der staatlichen Aufsicht. Über die Zulassung von Personen zum Börsenhandel entscheidet der Börsenvorstand. Über die Zulassung von Wertpapieren zum Börsenhandel entscheidet eine vom Land überwachte Zulassungsstelle. An den deutschen Wertpapierbörsen gibt es verschiedene Teilmärkte, auch Handels- oder Marktsegmente genannt. Für Wertpapiere, die zu keinem der Marktsegmente zugelassen sind, dürfen Kauf- und Verkaufsaufträge während der Börsenzeit im Börsensaal weder angenommen noch vermittelt werden.

#### Büroimmobilie

Gebäude, in dem mindestens 75% der nutzbaren Fläche als Büro verwendet wird.

#### Cashflow

Kennzahl, die die Nettoveränderung von liquiden Mitteln aus Umsätzen und anderen Zahlungsströmen in einer Berichtsperiode misst.

#### CO<sub>2</sub>

Kohlenstoffdioxid ist ein Gas, das primär bei der Verbrennung fossiler Energieträger entsteht. Die Zunahme von CO<sub>2</sub> in der Atmosphäre wird als Hauptursache für den Klimawandel angesehen.

**DAX**

Der Deutsche Aktienindex (DAX) spiegelt die Wertentwicklung der 30 wichtigsten deutschen Aktien wider. Außer den Kurswerten gehen hier auch die Dividendenzahlungen ein. Der DAX startete Ende 1987 mit einem Wert von 1.000.

**DGNB**

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen entwickelt Systeme zur Zertifizierung nachhaltiger Gebäude.

**EPRA**

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

**Fair Value (oder Open Market Value (OMV))**

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

**FFO (Funds From Operations)**

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

**Grundkapital**

Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

**Hauptversammlung**

Mindestens einmal jährlich versammeln sich die Aktionäre einer Aktiengesellschaft zur Hauptversammlung. Diese wählt den Aufsichtsrat und den Abschlussprüfer, fasst Beschlüsse über die Verwendung des ausgewiesenen Jahresgewinns, über Maßnahmen der Kapitalbeschaffung, über Satzungsänderungen und andere grundsätzliche Fragen; nur sie kann den Aufsichtsrat und den Vorstand entlasten.

**IFRS (International Financial Reporting Standards)**

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.

**Jahresabschluss**

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

**Joint Venture**

Rechtlich 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.

**Leerstand**

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

**Leerstandsrate**

Beschreibt den Leerstand innerhalb des Portfolios und vergleicht die leer stehende Fläche im Verhältnis zur gesamten vermietbaren Fläche.

**LTV (Loan to Value)**

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

**NAV (Net Asset Value)**

Der NAV reflektiert das ökonomische Eigenkapital der Gesellschaft, errechnet aus dem Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.

**NNNAV (Triple Net Asset Value)**

NNNAV zeigt das wirtschaftliche Eigenkapital der Gesellschaft. Das Unternehmen berechnet den NNNAV als gesamtes Eigenkapital wie in der IFRS-Bilanz ausgewiesen, welches den Buchwert und den Fair Value der Finanzinstrumente und der finanziellen Verbindlichkeiten, bereinigt um die stillen Reserven und stillen Lasten im Anlagevermögen und in den Verbindlichkeiten enthält.

**Property Management**

Unter Property Management versteht man das Management von Gebäuden unter Einbezug ihrer Prozesse und Systeme und die Tätigkeiten im Rahmen des Lebenszyklus-Managements eines Gebäudes.

**REIT**

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

**Roadshow**

Unternehmenspräsentation vor institutionellen Investoren.

**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.

**SDAX**

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

**Vertragliche Leerstandsrate**

Die vertragliche Leerstandsrate ist der Anteil der Mietfläche in Prozent von der Gesamtfläche des Portfolios, für den es keine derzeitigen oder zukünftigen unterzeichneten Mietverträge gibt.

**Vertragsmiete**

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

## FINANZKALENDER

<b>Datum</b>	<b>Veranstaltung</b>
06.05.2011	<b>Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss</b> Quartalsbericht (Hamburg)
08.06.2011	<b>Hauptversammlung</b> Hamburg
08.08.2011	<b>Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss</b> Halbjahresfinanzbericht (Hamburg)
07.11.2011	<b>Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss</b> Quartalsbericht (Hamburg)

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).



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften

Zert.-Nr. GFA-COC-001511  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org)

©1996 Forest Stewardship Council

## **KONTAKT**

### **alstria office REIT-AG**

Bäckerbreitergang 75

20355 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 226341-300

[www.alstria.de](http://www.alstria.de)

[www.alstria.blogspot.com](http://www.alstria.blogspot.com)

[www.twitter.com/alstria\\_REIT](https://twitter.com/alstria_REIT)

### **Investor Relations**

Ralf Dibbern

Tel.: +49 (0)40 226341-329

Fax: +49 (0)40 226341-310

E-Mail: [rdibbern@alstria.de](mailto:rdibbern@alstria.de)

## **IMPRESSUM**

**Konzept, Design und Umsetzung**

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

## alstria office REIT-AG

Bäckerbreitergang 75  
20355 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 226341-300  
Fax: +49 (0)40 226341-310  
[www.alstria.de](http://www.alstria.de)