



alstria

Edition 2011

Geschäftsbericht 2011
Teil II/II – Finanzbericht



KENNZAHLEN 2011

in TEUR	2011	2010	Veränderung (%)
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse	90.798	89.094	1,9
Nettomieteinnahmen	80.868	81.759	-1,1
Konzernergebnis	27.448	206	n/a
FFO	34.685	27.541	25,9
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,40	0,00	n/a
FFO je Aktie (in EUR)	0,48	0,45	6,7
EPRA ¹ -Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,50	0,44	13,6
	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung (%)
Bilanzkennzahlen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.528.589	1.348.400	13,4
Bilanzsumme	1.686.637	1.542.336	9,4
Eigenkapital	768.195	692.408	10,9
Verbindlichkeiten	918.442	849.928	8,1
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,71	11,24	-4,7
REIT-Kennzahlen			
REIT-Eigenkapitalquote	48,7%	49,8%	-1,1 pp
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen	100%	100%	0,0 pp
EPRA¹-Kennzahlen			
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,32	11,68	-3,1%
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,71	11,24	-4,7%
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,8%	5,5%	0,3 pp
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,8%	5,7%	0,1 pp
EPRA-Leerstandsquote	6,5%	5,1%	1,4 pp

¹Weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, www.epra.com.

PROFIL

Die alstria office REIT-AG ist der führende Real Estate Investment Trust (REIT) und das nach Marktkapitalisierung größte Büroimmobilienunternehmen in Deutschland. Das Unternehmen ist ausschließlich auf die Akquisition, den Besitz und das Management von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. alstria wurde im Januar 2006 gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Der Hauptsitz des Unternehmens ist Hamburg. alstria verfügt über ein breit gefächertes Portfolio von Büroimmobilien an attraktiven Standorten in ganz Deutschland. Zum Jahresende 2011 umfasste das Portfolio von alstria 80 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 862.000 m² und einem Wert von rund EUR 1,5 Mrd. alstrias 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.



DANEMARK

0 50

HAMBURG

BERLIN

HANNOVER

BERLIN

PRAGUE

TSCHECHISCHE

REPUBLIK

WIEN

WIEN

INHALT

KONZERNLAGEBERICHT (DETAILINDEX)	5
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategie	6
Finanzanalyse	12
Risiko- und Chancenbericht	17
Nachhaltigkeitsbericht	22
Pflichtangaben	24
Sonstige Angaben	26
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick	27
KONZERNABSCHLUSS (DETAILINDEX)	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	30
Konzerngesamtergebnisrechnung	31
Konzernbilanz	32
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34
Konzernkapitalflussrechnung	36
Anhang zum Konzernabschluss	38
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS	86
BESTÄTIGUNGSVERMERK	87
CORPORATE GOVERNANCE	88
Bericht des Aufsichtsrats	88
Erklärung zur Unternehmensführung	93
Vergütungsbericht	100
REIT-ANGABEN	104
REIT-Erklärung	104
REIT-Vermerk	105
WEITERE INFORMATIONEN	106
Glossar	106
Veranstaltungskalender 2012	111
Kontakt/Impressum	112

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	6
Wirtschaftliches Umfeld	6
Strategische Ausrichtung	7
Unternehmenssteuerung	7
Überblick über das Portfolio	8
FINANZANALYSE	12
Ertragslage	12
Finanz- und Vermögenslage	15
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	17
Risikobericht	17
Chancen	22
NACHHALTIGKEITSBERICHT	22
PFLICHTANGABEN	24
Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2011 und erläuternder Bericht des Vorstands	24
SONSTIGE ANGABEN	26
Mitarbeiter	26
Vergütungsbericht	26
Konzern- und Abhängigkeitsbericht	27
WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND AUSBLICK	27
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	27
Ausblick	27

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

Wirtschaftliches Umfeld

In 2011 hielt der wirtschaftliche Aufschwung von 2010 weiter an.

Deutschlands Bruttoinlandsprodukt war um 3,0 % höher als im Vorjahr.* Damit hat sich der Aufschwung im zweiten Jahr in Folge nach der Wirtschaftskrise in 2009 weiter fortgesetzt.

Der Arbeitsmarkt hat ebenfalls vom Aufschwung profitiert. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2010 um 0,6 Prozentpunkte auf 7,1 %.** In 2011 hat die Erwerbstätigkeit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in 2011 trotz der Eurokrise weiterhin positiv entwickelt. Ursächlich hierfür waren die wirtschaftliche Erholung der beiden Vorjahre, gute Refinanzierungsmöglichkeiten, liquide Immobilienmärkte und der Abschluss langfristiger Mietverträge. So stieg beispielsweise das Gesamtinvestitionsvolumen am Immobilienmarkt um 22 % im Vergleich zum Vorjahr an.

Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien***

Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien Die Mietpreisentwicklung fiel in 2011 durchweg positiv aus. Im Durchschnitt gab es einen Zuwachs der Mieten von rund 3 % in den größten deutschen Städten. Einen überdurchschnittlichen Zuwachs konnten Berlin mit 4,9 % (EUR 21,50 pro m²), Hamburg mit 4,4 % (EUR 23,50 pro m²) und Düsseldorf mit 4,3 % (EUR 24,00 pro m²) verzeichnen. Die Mieten stiegen ebenfalls in München mit 3,4 % (EUR 30,00 pro m²) und in Stuttgart mit 2,9 % (EUR 18,00 pro m²). Lediglich in Frankfurt und Köln blieben die Mieten auf dem Niveau vom Vorjahr.

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank in deutschen Städten im Jahresvergleich von 10,4 % auf 9,5 % (bzw. 8,36 Mio. m² Leerstandsvolumen im Gesamten). Vergleicht man die sechs größten deutschen Städte, wurde die höchste Leerstandsquote in Frankfurt (13,9 %) registriert, gefolgt von Düsseldorf (11,2 %), München (9,6 %), Hamburg (8,5 %), Berlin (8,5 %) und Stuttgart (6,1 %). Die Leerstandsquote der Büroflächen war in Frankfurt, Düsseldorf und München überdurchschnittlich hoch.

Flächenumsätze In den sechs größten Städten wurden im Jahr 2011 über 3,4 Mio. m² Bürofläche vermietet. Dies stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von 0,51 Mio. m² oder 17,7 % dar. In Berlin und Hamburg lag der Anstieg bei 6 % und 7 % und in Stuttgart und München bei 45 % und 52 %. Hingegen wurde ein negativer Trend in Düsseldorf mit -2 % und in Frankfurt mit -10 % verzeichnet. Für 2012 ist aufgrund des erwarteten Rückgangs des Bruttoinlandsprodukts von geringeren Flächenumsätzen auszugehen.

Büroneubauten Mit einer Fläche von zirka 880.000 m² sank das Neubauvolumen im Jahr 2011 um rund 25 % im Vergleich zum Vorjahr. Rund zwei Drittel des Neubauvolumens entfallen mit fast identischen Fertigstellungsvolumina auf die Städte Frankfurt, Hamburg und München. Für das Jahr 2012 wird mit einem gleichbleibenden Niveau der Neubaufächen gerechnet.

Investitionsmärkte In 2011 hat sich der positive Trend auf den Investitionsmärkten fortgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 23,5 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg um ungefähr 22 % im Vergleich zum Vorjahr an. An den sechs wichtigsten deutschen Standorten für Büroimmobilien, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München, wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 11,6 Mrd. verzeichnet. Davon hatten Frankfurt mit EUR 3,0 Mrd. und München mit EUR 2,9 Mrd. das höchste Transaktionsvolumen.

* Statistisches Bundesamt.

** Bundesagentur für Arbeit.

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

Die Investitionsmärkte haben sich weiterhin auf Core-Objekte, beste Lage und Qualität, konzentriert. Rund 84 % des Transaktionsvolumens in 2011 entfielen auf Einzeldeals, während 16 % Portfoliotransaktionen ausmachten.

Ausblick 2012 Für 2012 ist ein schwächeres Wirtschaftswachstum als in den zwei Vorjahren zu erwarten.

Der deutsche Immobilienmarkt wird ebenfalls von den konjunkturellen Entwicklungen betroffen sein. Wir gehen davon aus, dass der Flächenumsatz durch die Abschwächung der Wirtschaft negativ beeinflusst werden wird. Das größte Risiko für den Immobilienmarkt bleibt die mangelnde Verfügbarkeit von Finanzmitteln, was dadurch, dass sich Banken aus dem Kreditgeschäft für Immobilien zurückziehen, verstärkt wird.

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 19 Tochtergesellschaften (zehn Kommanditgesellschaften, die Gebäude halten, acht Komplementärgesellschaften und eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft) zusammen. Operative Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Obwohl der größte Anteil der Immobilien sich im Eigentum der alstria office REIT-AG befindet, werden 16 Objekte von neun Tochtergesellschaften gehalten.

alstrias Buy-and-Manage-Strategie erwies sich vor dem Hintergrund der wechselnden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als geeignet. alstria konzentriert sich auf eine regelmäßige Überprüfung des Geschäftsmodells, der Qualität der Anlageimmobilien sowie der kurz- und langfristigen Finanzierungsperspektiven. Nach der schrittweisen Refinanzierung des Konsortialkredits und der Stärkung der Bilanz begann alstria mit der selektiven Akquisition von Objekten mit substantiellem Wertsteigerungspotenzial. Insgesamt fügte das Unternehmen in 2011 zehn Gebäude zum existierenden Portfolio hinzu.

› alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 7,7 Jahre). 75 % der Mietumsätze werden mit wenigen, aber qualitativ hochwertigen Mietern erzielt. Rund 45 % 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. Das Unternehmen nutzte die Möglichkeiten durch die leichte Erholung auf den Investitionsmärkten, um die Buy-and-Manage-Strategie fortzusetzen.

› 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 bzw. Cashflow, LTV und die REIT-Eigenkapitalquote. Erlöse werden durch das aktive Asset-Management-Modell des Unternehmens erwartet. In 2011 repräsentierten die frühe Wiedervermietung von 6.100 m² des Objekts Emil-von-Behring-Straße, Frankfurt, die Neuvermietung des Gebäudes Benrather Schlossallee, Düsseldorf, auf der Basis eines 10-Jahres-Mietvertrags sowie die Vermietungsaktivitäten im „Alte Post“-Joint Venture gute Beispiele für alstrias Vermietungsmanagement. Ein weiterer Beweis für das Unternehmenspotenzial sind die verschiedenen Entwicklungsprojekte wie das Bieberhaus, der Mundsburg Office Tower und das „Alte Post“-Joint Venture.

Im Rahmen der proaktiven Steuerung der Bilanz konnte alstria den LTV von 58,7 % am 31. Dezember 2010 auf 56,4 % zum Jahresende 2011 verbessern. alstrias Ziel ist es, den Konzern-LTV mittelfristig auf unter 50 % zu senken.

Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 48,7 %, im Vergleich zu 49,8 % im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Quote von 45 %.

In 2011 unterzeichnete alstria verbindliche Verträge für den Kauf von neun Objekten. Während drei der Objekte im April 2011 an den Konzern übergangen, fand der Übergang von Nutzen und Lasten eines Portfolios von fünf Objekten im August 2011 statt; die letzte Transaktion wurde im September 2011 abgeschlossen.

Darüber hinaus fand im Januar 2011 der Übergang von Nutzen und Lasten des Objekts Friedrich-Scholl-Platz, Karlsruhe, statt, welches Ende 2010 von alstria gekauft worden war.

alstria bleibt weiterhin auf ihre Buy-and-Management-Strategie fokussiert und wird die sich am Markt bietenden Wachstumschancen im Auge behalten.

In 2011 sind die Mietumsätze von EUR 89 Mio. auf EUR 91 Mio. gestiegen und das operative Ergebnis (FFO)* erhöhte sich um 25,9% von TEUR 27.541 im Jahr 2010 auf TEUR 34.685. Während die Umsatzerlöse je Aktie von EUR 1,45 auf EUR 1,27 leicht zurückgingen, erhöhte sich das FFO je Aktie von EUR 0,45 auf EUR 0,48. Der angekündigte Anstieg der Umsatzerlöse und des operativen Ergebnisses im Jahresvergleich ist im Wesentlichen auf die Gebäudeerwerbe im Verlauf des Jahres 2011 zurückzuführen.

Überblick über das Portfolio

Zum 31. Dezember 2011 verfügte alstria über 79 Bürogebäude und ein Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt zirka 861.600 m² und einer Leerstandsrate von 8,6%, basierend auf den bisher unterschriebenen Mietverträgen. Die Rendite des Portfolios liegt bei 6,5%, und die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt zirka 7,7 Jahre.

DIE WESENTLICHEN PORTFOLIOKENNZAHLEN¹ zum 31. Dezember 2011

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	80
Anzahl Joint Ventures	2
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.)	1,5
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	99,8
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	6,5%
Vermietbare Fläche (in tausend m ²)	862
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	8,6%
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	7,7
Durchschnittliche Miete / m ² (in EUR pro Monat)	10,6

¹ Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.

Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2011 setzte alstria ihre Buy-and-Management-Strategie fort. So wurden notarielle Kaufverträge über den Kauf eines Portfolios mit zwei Hamburger Objekten, eines Portfolios, bestehend aus fünf Objekten in Düsseldorf und Frankfurt, sowie über den Kauf eines Einzelgebäudes in Stuttgart und eines Einzelgebäudes in Hamburg geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten dieser neun Gebäude sowie eines Gebäudes in Karlsruhe, welches Ende 2010 gekauft worden war, fand im Geschäftsjahr 2011 statt.

Zusätzlich wurde ein notarieller Kaufvertrag für die Veräußerung von einem Gebäude abgeschlossen. Das Objekt sowie ein Stück Land in Hannover wurden während des Geschäftsjahrs rechtlich auf die Käufer übertragen.

* Weitere Details entnehmen Sie bitte der Seite 13.

ANKÄUFE UNTERSTÜTZEN ALSTRIAS BUY-AND-MANAGE-STRATEGIE

VERKÄUFE 2011

Gebäude	Stadt	Anzahl	Verkaufspreis (TEUR)	Jahresmiete (TEUR)	Restlaufzeit (Jahre)
Bertha-von-Suttner-Platz	Bonn	1	2.100	218	0,6
Grundstück					
Vahrenwalder Straße	Hannover	1	600	n/a	n/a

ANKÄUFE 2011

Gebäude	Stadt	Anzahl der Gebäude	Kaufpreis (TEUR)	Jahresmiete (TEUR)	Rendite (%)	Restlaufzeit (Jahre)
Friedrich-Scholl-Platz 1	Karlsruhe	1	34.835	2.631	7,6	13,9
Portfoliotransaktion	Hamburg	2	18.840	1.085	5,8	2,5
Süderstraße 24	Hamburg	1	10.455	785	7,5	6,1
Portfoliotransaktion	Frankfurt/ Düsseldorf	5	84.726	4.655	5,5	3,2
Rothebühlstraße	Stuttgart	1	15.280	1.296	8,5	4,5
Gesamt		10	164.136	10.452	6,4	

alstria 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. alstria Strategie ist darauf ausgerichtet, in neue Märkte einzutreten und eine kritische Größe durch langfristig gesicherte Immobilien aufzubauen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria in 2011 das Portfolio um zehn Objekte und zirka 94.000 m² vermietbare Fläche erweitert und hilft damit, alstria Position in den drei Kernmärkten, Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart, zu stärken.

Im November 2010 hat alstria einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines Gebäudes in Karlsruhe abgeschlossen, welches durch den Verkäufer für 15 Jahre wieder zurückgemietet wurde. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 4. Januar 2011 statt. Darüber hinaus unterschrieb alstria notarielle Kaufverträge für den Erwerb dreier Gebäude in Hamburg im Januar und Februar 2011.

Während der Übergang von Nutzen und Lasten für zwei dieser Gebäude zum 31. März stattfand, wurde das dritte Gebäude im zweiten Quartal 2011 übertragen.

Im Juli 2011 schloss alstria notarielle Verträge über den Kauf eines Portfolios, bestehend aus fünf Objekten in Düsseldorf und Frankfurt, sowie über den Kauf eines Objektes in Stuttgart. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Portfolios fand am 24. August 2011 statt. Das Stuttgart-Objekt ist am 1. September 2011 an alstria übergegangen. Nach Abschluss dieser Transaktion hat alstria die Mittel aus der jüngsten Kapitalerhöhung investiert.

Im November 2011 unterzeichneten alstria und ihre Joint-Venture-Partner den Vertrag für den Verkauf des „Alte Post“-Gebäudes. Der endgültige Abschluss des Verkaufsprozesses unterliegt den üblichen Bedingungen für diese Art von Transaktion und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2012 erfolgen.

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 Chateauf neuf 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 im Juli 2011 konnten die ersten Einzelhandelsflächen an die Mieter übergeben werden. Die Umbaumaßnahmen verliefen nach Plan, so dass alle Flächen bis Ende 2011 an die Mieter übergeben werden konnten. Ende 2011 unterzeichnete das Joint Venture einen Kaufvertrag über den Verkauf des Objekts. Das Objekt wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2012 an den Käufer übergehen. In Anerkennung der einzigartigen Neugestaltung des Objekts wurde das Projekt zweimal für die mipim Awards 2012 sowie für den Immobilien Manager Award nominiert.

› Steinstraße 5–7, Hamburg

Das Bartholomayhaus ist Bestandteil des Hamburger Kontorhausviertels. Im Innenhof des Bartholomayhauses wird das Parkhaus vollständig neu errichtet. Dabei erlaubt die neue Gestaltung des Parkhauses wieder die ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung des Erd- und Zwischengeschosses des Hauptgebäudes. Mit den baulichen Maßnahmen wurde im zweiten Quartal 2011 begonnen. Die voraussichtliche Fertigstellung des Umbaus wird im April 2012 erfolgen.

› 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 Zertifizierungsprogramms „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 › ab Seite 22 beschrieben.

› Ernst-Merck-Straße 9, Hamburg

Im ersten Quartal 2010 wurde die Baugenehmigung für die Umbaumaßnahmen erteilt. Der Großteil dieses Objekts wurde für den Umzug des Ohnsorg-Theaters von dem Gebäude in den Großen Bleichen in das Bieberhaus umgebaut. Als Ergebnis erhielt das Ohnsorg-Theater ein neu errichtetes, modernes Theater auf der Basis eines langfristigen Mietvertrages. Die Umbaumaßnahmen wurden im Sommer 2011 fertiggestellt, so dass das Ohnsorg-Theater seine Türen in dem neuen Haus in der Ernst-Merck-Straße zum ersten Mal im August 2011 öffnen konnte.

2011 hat alstria rund EUR 22 Mio. in laufende Modernisierungsprojekte investiert.* Der Hauptanteil der in 2011 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Entwicklungsmaßnahmen in den zwei Hamburger Objekten Bieberhaus (Ernst-Merck-Straße 9) und Mundsburg Office Tower (Hamburger Straße 1–15). In den nächsten zwei Jahren plant das Unternehmen, zwischen EUR 50 und 60 Mio. in das Portfolio zu investieren. Diese Investitionen sind abhängig von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen neuen Mietern. Die Hauptprojekte betreffen Entwicklungsmaßnahmen

* Ohne Joint Venture.

des Objekts Hamburger Straße 1–15, Mundsburg Office Tower und Center (EUR 16,6 Mio.). Dieser Investitionsplan gehört zu altrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm.

Neuvermietungen

Die Neuvermietungsaktivitäten waren 2011 sehr erfolgreich. Insgesamt hat altria im Jahr 2011 mehr als 30.000 m² neu vermietet.** Der Anstieg der Leerstandsrate um 100 Basispunkte auf 8,6 % oder zirka 73.990 m² ist auf den Kauf von Value-Add-Objekten zurückzuführen. Von diesen 73.990 m² werden 23.900 m² als strategischer Leerstand gehalten (z.B. Leerstand, der von altria bewusst im Rahmen eines Umpositionierungsprozesses für bestimmte Gebäude initiiert wurde), der restliche Anteil entspricht operativem Leerstand. Von den Mietverträgen, die in 2011 hätten auslaufen sollen, konnten Verträge über 45 % der Mietfläche innerhalb des Jahres verlängert werden.

Die Vermietungsaktivitäten fanden im Juni 2011 mit der Neuvermietung im Frankfurter „Mertonviertel“ ihren Höhepunkt. Der neue Mieter, ein führendes deutsches Touristikunternehmen, unterzeichnete einen 10-Jahres-Mietvertrag für rund 6.100 m² Büro- und Nebenflächen in dem 9.200 m² großen Gebäude. Im August 2011 war der Mietbeginn, kurz nachdem der vorherige Mieter das Gebäude verlassen hatte. Darüber hinaus wurde die frühe Weitervermietung durch einen neuen 5-Jahres-Mietvertrag für rund 550 m² Büro- und Nebenflächen im gleichen Gebäude ergänzt.

Zusätzlich hat altria einen langfristigen Mietvertrag in einem Düsseldorf-Objekt abgeschlossen. Der neue Mieter, ein Dienstleistungsanbieter im Gesundheitswesen, unterzeichnete einen 10-Jahres-Mietvertrag für rund 4.200 m² Büro- und Nebenflächen. Am 1. Oktober 2011 war der Mietbeginn.

Die Sicherung von neuen Mietverträgen vor Ablauf des bestehenden Mietvertrags trägt zur Erfolgsgeschichte von altrias Asset Management bei. Die schnellen Wiedervermietungen sind ein Beweis für altrias starke Asset-Management-Kompetenz in ganz Deutschland.

Weitere Neuvermietungserfolge waren die komplette Vermietung des Joint-Venture-Objekts Alte Post, welche 2010 begonnen hatte und Anfang 2011 abgeschlossen worden ist. Die 3.500 m² Bürofläche wurden für zehn Jahre an die Anwaltssozietät Graf von Westphalen vermietet. Die Einzelhandelsflächen wurden an namhafte Unternehmen wie Abercrombie & Fitch, Tommy Hilfiger und adidas vermietet. Die Jahresmiete der Alten Post beläuft sich auf EUR 5 Mio. mit einer durchschnittlichen Mietlaufzeit von zehn Jahren.

Portfoliobewertung

altrias Portfolio wurde zum 31. Dezember 2011 von Colliers International nach den Grundsätzen des RICS*** Red Book bewertet.

Insgesamt verzeichnete altria, unter Berücksichtigung der während des Jahres aktivierten Umbaumaßnahmen, für das Gesamtjahr 2011 einen Bewertungsverlust auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien i. H. v. EUR 16,7 Mio. Diese Bewertungsanpassungen sowie die während des Jahres vollzogenen Akquisitionen haben gemäß dem Bewertungsgutachten zu einem Gesamtwert der Immobilien von altria i. H. v. EUR 1.529 Mio. geführt. » Weitere Informationen über die Bewertung finden Sie im Bewertungsgutachten von Colliers International, das als Bestandteil des Geschäftsberichts (Teil I/II – Unternehmensbericht) veröffentlicht wird.

Mieter

Ein wesentliches Merkmal des altria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine kleine Anzahl von Hauptmietern. Dementsprechend haben im Jahr 2011 die Top-10-Mieter 75 % der gesamten Mietumsätze ausgemacht. Des Weiteren wird der klare Fokus auf eine Immobilienklasse, Büroimmobilien, im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entsprechen 94 % Büroimmobilien.****

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

*** Royal Institution of Chartered Surveyors.

**** Büro- und Lagerfläche.

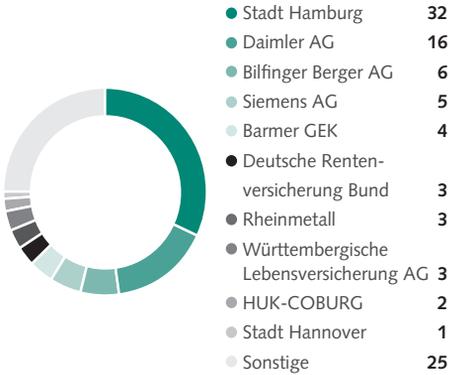
GESAMTPORTFOLIO NACH NUTZUNGSART

in % der gesamten vermietbaren Fläche



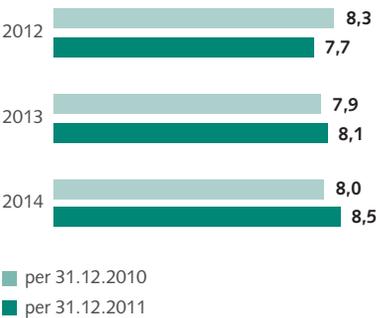
ALSTRIAS HAUPTMIETER 2011

in % der Jahresmiete



AUSLAUFENDE MIETVERTRÄGE IN DEN KOMMENDEN DREI JAHREN

in % der Jahresmiete



FINANZANALYSE

Das Jahr 2011 war für alstria ein bewegtes Jahr. Das Unternehmen hat eine Kapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt und ihr nominales Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals von EUR 61.599.999 auf EUR 71.599.999 erhöht. Darüber hinaus wurden 18.200.000 Aktien aus dem Bestand des alstria-Mehrheitsaktionärs Captiva im breiten Markt platziert, davon 2.200.000 Aktien im Rahmen der Mehrzuteilung. Der Streubesitz des Unternehmens erhöhte sich damit signifikant. Aus der Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 95 Mio. zu. Dieser Erlös wurde durch die Akquisition der neuen Gebäude innerhalb des Geschäftsjahrs vollkommen in wertschaffendes Wachstum investiert.

Nach der Akquisition der neuen Objekte konnte alstria die neuen Erwerbe durch zwei hypothekarisch gesicherte Darlehen refinanzieren. Das erste Darlehen, welches von der Landesbank Hessen-Thüringen zur Verfügung gestellt wurde, hat eine Laufzeit von vier Jahren. Das zweite Darlehen, welches von der Berlin Hyp zur Verfügung gestellt wurde, hat eine Laufzeit von sieben Jahren.

Ertragslage

Infolge des Übergangs der neu erworbenen Immobilien in den letzten vier Monaten des Jahres erhöhten sich die Umsatzerlöse leicht im Vergleich zum Vorjahr. Die Erlöse beliefen sich auf TEUR 90.798 (2010: TEUR 89.094). Die Grundstücksbetriebskosten stiegen auf 10,5 % der Erlöse bzw. TEUR 9.506, verglichen mit 7,7 % der Erlöse oder TEUR 6.893 in 2010. Die Nettomieteinnahmen für 2011 betragen TEUR 80.868 (2010: TEUR 81.759).

Die folgende Tabelle zeigt die maßgeblichen Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2011 und 2010:

in TEUR	2011	2010
Mieterlöse	90.798	89.094
Nettomieteinnahmen	80.868	81.759
Organisationsaufwendungen	-13.138	-11.670
Sonstiges Ergebnis	1.822	410
Betriebsergebnis	69.552	70.499
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-16.682	-12.804
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	120	9.278
Nettobetriebsergebnis	52.990	66.973

Organisationsaufwendungen (beinhalten Verwaltungs- und Personalkosten) beliefen sich im Jahr 2011 auf TEUR 13.138 im Vergleich zu TEUR 11.670 in 2010. Diese administrativen Aufwendungen machen 14,5 % der Umsatzerlöse aus (2010: 13,1 %).

Das sonstige betriebliche Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 431), Erträge aus der Verwaltung von Gebäuden für Dritte (TEUR 161) sowie sonstige Erträge (TEUR 2.788). Dem gegenüber stehen Aufwendungen i. H. v. TEUR 1.557, die sich im Wesentlichen aus Einzelwertberichtigungen (TEUR 117) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 1.440) zusammensetzen.

alstria beendete das Geschäftsjahr 2011 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzkosten und Steuern von TEUR 52.990, verglichen mit TEUR 66.973 im Jahr 2010, was maßgeblich durch das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2010 (TEUR 9.278) beeinflusst wurde.

DAS OPERATIVE ERGEBNIS (FFO) JE AKTIE UM 7 % GESTIEGEN (EUR 0,48)

in TEUR	2011	2010
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)/Konzernergebnis	27.448	206
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	16.682	12.804
+/- Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	3.247	35.672
+/- Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-120	-9.278
+/- Sonstige Bereinigungen ¹	-1.126	238
+/- Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-11.446	-12.101
Operatives Ergebnis (FFO)²	34.685	27.541

¹ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

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

Das operative Ergebnis (FFO) betrug im Jahr 2011 TEUR 34.685 gegenüber TEUR 27.541 im Vorjahr. Demzufolge belief sich das FFO je Aktie für das Geschäftsjahr 2011 auf EUR 0,48 (2010: EUR 0,45).*

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg der Umsatzerlöse durch den Ankauf der zehn neuen Gebäude in 2011. Die sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen enthalten unter anderem Aufwendungen für Abschreibungen und Wandelgenussrechte.

* Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Jahresende (31. Dezember 2011: 71.703.625; 31. Dezember 2010: 61.599.999).

Hedging-Instrumente

Die Wertänderung der derivativen Finanzinstrumente wurde von der Entwicklung der Zinsstrukturkurve im Jahr 2011 bestimmt. Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, wendet alstria 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.

Im Rahmen der konzernweiten Finanzierungsstrategie zur Absicherung von variablen Zinsen wurden in 2011 neue derivative Finanzinstrumente erworben.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Abwertungen i.H.v. TEUR 14.171, die dem effektiven Teil der Swaps entsprechen, in der Rücklage für Cashflow-Hedging berücksichtigt. Diese Wertänderung der effektiven derivativen Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung wird daher nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 10.7 des Konzernanhangs.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2011	2010
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-17.869	-17.623
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-8.625	-7.599
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-9.611	-17.902
Sonstige	-7	-1
Finanzaufwand	-36.112	-43.125
Zinserträge	959	700
Sonstiges Finanzergebnis	-206	-740
Nettofinanzergebnis	-35.359	-43.165

Zum 31. Dezember 2011 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt.

Die gesamten Finanzierungskosten sanken gegenüber 2010 um TEUR 7.806 auf TEUR 35.359. Diese Entwicklung beruht zum Teil auf einer geringeren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode. Auf der anderen Seite hat die Terminierung von Finanzderivaten mit vergleichsweise hohen Swaprates zu einem Rückgang der durchschnittlichen Zinskosten geführt. Zu den Einzelheiten der neuen Darlehen verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“.

Konzernergebnis von TEUR 27.448

Während die Umsatzerlöse um 1,9 % im Jahresvergleich gestiegen sind, betrug das Konzernergebnis für 2011 TEUR 27.448 im Vergleich zu TEUR 206 in 2010. Der Grund für die Verbesserung des Ergebnisses beruht im Wesentlichen auf dem Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate zum beizulegenden Zeitwert (2011: TEUR -3.247; 2010: TEUR -35.672). Das Konzernergebnis wurde zusätzlich durch den Rückgang der Finanzierungskosten um TEUR 7.806 beeinflusst.

Das Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,40 für das Jahr 2011 (2010: Ergebnis je Aktie EUR 0,00).

Finanz- und Vermögenslage

Finanzmanagement

Nach erfolgreicher Umsetzung des Refinanzierungsprozesses in 2010 – das Konsortialdarlehen wurde mit einem neuen Kreditrahmen refinanziert – gelang es dem Unternehmen in 2011, die neu erworbenen Objekte durch zwei zusätzliche Kreditvereinbarungen zu refinanzieren.

Das erste Darlehen, welches von der Landesbank Hessen-Thüringen zur Verfügung gestellt wurde, hat eine Laufzeit von vier Jahren und eine Marge von 180 Basispunkten. Das zweite Darlehen, das von der Berlin Hyp zur Verfügung gestellt wurde, hat eine Laufzeit von sieben Jahren und eine Marge von 135 Basispunkten.

ÜBERSICHT ÜBER DIE ZUM 31. DEZEMBER 2011 IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value- Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	20.07.2015	571.339	54,9	70,0
Darlehen ohne Rückhaftung #1	19.10.2015	47.902	70,8	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	65,9	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	30.581	59,5	62,5
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	31.761	57,2	65,0
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	73.048	61,1	75,0
Darlehen #6	31.12.2015	11.500	60,5	75,0
Darlehen #7	17.12.2018	56.000	48,8	60,0
Gesamt per 31.12.2011		864.801	56,4	

Die Umsetzung der Refinanzierungsstrategie und die neuen Refinanzierungen unterstützten alstria's wichtigstes Finanzziel, eine langfristige 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. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite liegt bei 3,8 Jahren in 2011, verglichen mit 4,6 Jahren in 2010. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens blieben dagegen gleichzeitig mit rund 4,3 % stabil (im Vorjahr: 4,3 %). Berücksichtigt man die Langfristigkeit von alstria's Mietverträgen, verbessert die aktuelle Finanzierungsstruktur signifikant die Visibilität der Cashflows für die nächsten Jahre. alstria hat bis Mitte 2014 keinen weiteren Refinanzierungsbedarf.

KREDITVERBINDLICHKEITEN NACH LAUFZEITEN¹

in TEUR

2012	0
2013	0
2014	105.000
2015	630.700
2016	0
2017	73.000
2018	56.000

per 31.12.2011

¹Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

Liquide Mittel von TEUR 96.009

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Jahr 2011 TEUR 38.457 und fiel damit höher aus als im Vorjahr (TEUR 29.274). Dies resultiert aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinsen, die zum Teil auf einer geringeren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode beruhen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ergibt sich aus dem Verkauf von Immobilien (TEUR 2.738). Zahlungsmittelabflüsse von TEUR 192.442 beruhen auf Investitionen aus dem Kauf von Immobilien sowie auf Investitionen im Zusammenhang mit Neuvermietungen und nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt Darlehenstilgungen i. H. v. TEUR 5.051 sowie Zahlungen i. H. v. TEUR 2.467 für die Beendigung von Finanzderivaten wider. Zahlungsmittelzuflüsse von TEUR 72.887 betreffen die Darlehensneuaufnahme im Rahmen der Refinanzierung. Die Kapitalerhöhung führte zu Zahlungsmittelzuflüssen von netto TEUR 92.269.

Infolgedessen ergab sich zum Abschluss der Berichtsperiode ein Barmittelbestand i. H. v. TEUR 96.009 (2010: TEUR 120.788). Der Konzern ist somit kapitalkräftig genug, seinen finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erhöhen sich um 13,4 %

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.528.589 im Vergleich zu TEUR 1.348.400 am Anfang des Geschäftsjahrs. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert aus den im Laufe des Jahres realisierten Ankäufen von zehn Objekten (EUR 169 Mio.) sowie aus dem negativen Effekt der Neubewertung des verbleibenden Portfolios (EUR –17 Mio.).

Das Ergebnis aus der Neubewertung wurde im Wesentlichen durch die in einigen Bundesländern angestiegene Grunderwerbsteuer von 3,5 % bis auf 5 % (negative Auswirkung von zirka EUR 7 Mio.) sowie die negative Neubewertung einiger Immobilien mit kurzen Restmietlaufzeiten beeinflusst.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2010	1.348.400
Zugänge aus Investitionen	26.309
Zugänge	169.200
Abgänge	–2.100
Umklassifizierungen	3.462
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–16.682
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2011	1.528.589
Beizulegender Zeitwert von eigengenutzten Immobilien	5.351
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	44.128
Beizulegender Zeitwert von unbeweglichem Vermögen	1.578.068

Der beizulegende Zeitwert des unbeweglichen Vermögens wird für die Berechnung der REIT-Eigenkapitalquote herangezogen.

Eigenkapitalquote von 45,5 % – REIT-Eigenkapitalquote bei 48,7 %

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 768.195 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 45,5 % errechnet (31. Dezember 2010: TEUR 692.408; 44,9 %). Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert ist, beläuft sich auf 48,7 % (31. Dezember 2010: 49,8 %). Das REIT-Gesetz sieht eine Mindestanforderung für die Erfüllung der REIT-Kriterien von 45 % am Geschäftsjahresende vor.

NNNAV von EUR 10,71 je Aktie

Der Nettosubstanzwert („Triple Net Asset Value“ (NNNAV) gemäß EPRA*) sank von EUR 11,24 auf EUR 10,71 je Aktie. Der Rückgang des NNNAV je Aktie um 5 % ergibt sich aus der um 16 % gestiegenen Aktienanzahl (31. Dezember 2011: 71.703.625 Aktien; 31. Dezember 2010: 61.599.999 Aktien). Legt man für die Berechnung zum 31. Dezember 2010 die aktuelle Aktienanzahl zugrunde, ergibt sich ein NNNAV je Aktie von EUR 9,66. Dies spiegelt den beschriebenen Anstieg des Eigenkapitals wider.

Als Ergebnis der im ersten Quartal 2011 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhte sich das Eigenkapital im Vergleich zum 31. Dezember 2010. Aufgrund von Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten sank die Rücklage für Cashflow-Hedging um TEUR 12.838 von TEUR -4.922 am 31. Dezember 2010 auf TEUR -17.760 am 31. Dezember 2011. Der Konzernnettogewinn für die Periode trug mit TEUR 27.448 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Insgesamt ergab sich ein Anstieg von TEUR 692.408 auf TEUR 768.195.**

Neue Darlehen erhöhen Darlehensverbindlichkeiten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten stiegen um 8,7 % auf TEUR 854.814 in 2011. Dies basiert im Wesentlichen auf der Refinanzierung von neun Objekten durch zwei neue Darlehen.

Kurzfristige Verpflichtungen verringert

Die kurzfristigen Verpflichtungen liegen bei TEUR 21.319. Kurzfristige Verpflichtungen i.H.v. TEUR 4.505 stellen Darlehensverbindlichkeiten dar, die im ersten Quartal 2012 zurückbezahlt werden. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (TEUR 10.843) berücksichtigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 5.566), Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 2.292) sowie andere Abgrenzungen (TEUR 2.985). Derivative Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 2.479 betreffen nicht in einer Cashflow-Hedge-Beziehung stehende Zinsswaps; vgl. dazu » Abschnitt 10.7 des Anhangs 2011.

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

* EPRA: European Public Real Estate Association, Best Practices Committee, Brüssel, Belgien.

** Siehe auch die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 34.

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 Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2012 bis 2014.

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 im Rahmen der sogenannten Staatsschuldenkrise ergebende Situation an den Finanzmärkten sind keine direkten Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des zukünftigen makroökonomischen Umfelds im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen. Solange es keine wesentliche Änderung im Wirtschaftsumfeld gibt, bleibt die strategische Risikolage stabil.

Betriebliche Risiken

Das betriebliche Risikomanagement von alstria bezieht sich auf immobilienpezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und das Risiko fallender Marktmieten. Der Konzern 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 moderat 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 Daten-depot 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 Geregelteten Markt (Prime Standard).

Um sich als Deutscher REIT zu qualifizieren und den REIT-Status aufrechtzuerhalten, 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.

Der alstria-Konzern 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 Ausgabe neuer Aktien oder der Kapitalrückzahlung an die Aktionäre. Hinsichtlich der Ziele, Vorgaben und Prozesse wurden per 31. Dezember 2011 bzw. 31. Dezember 2010 keine Veränderungen vorgenommen.

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

Gemäß § 15 REIT-Gesetz darf das am Ende eines Geschäftsjahrs 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 48,7 %. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahrs 2011 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 2014 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 in 2010 durchgeführten Refinanzierung der alstria zeigt sich die Risikosituation unverändert stabil im Vergleich zum Vorjahresstichtag.

Die von der Gruppe hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstria's 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 56,4 % 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 erhalten, 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 Zinsscaps 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 Leerstandsdaten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen sich aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und -analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien alstrias mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahrs 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 zeigt sich die Risikosituation der alstria unverändert stabil. 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 in der Vergangenheit 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 7,7 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 Marktopportunitäten 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 fortgesetzt hat.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Im Geschäftsjahr 2011 veröffentlichte alstria ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht. Mit dem ersten Nachhaltigkeitsbericht hat alstria ein Rahmenwerk zum Thema Nachhaltigkeit geschaffen. Dieses Rahmenwerk verdeutlicht alstrias Ansatz in Bezug auf Corporate Social Responsibility (CSR) ihre Stakeholder und den Einfluss von alstrias CSR-Strategie auf die tägliche Arbeit. Der zweite Bericht schließt an den vorherigen Bericht an. Der Bericht gibt Auskunft über alstrias Schlüsselerfolge in Zusammenhang mit dem Rahmenwerk und gewährt dem Leser einen tieferen Einblick in die operativen Auswirkungen des Unternehmens. Die Hauptwerte, die für jede einzelne Stakeholder-Gruppe aufgeführt sind, sind alstrias wichtigste Treiber in den täglichen Geschäftsentscheidungen. Die dazugehörigen operativen Effekte spezifizieren die übergreifenden Werte.

Investoren

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

Durch alstrias Investor Relations Aktivitäten bewahrt sich das Unternehmen den direkten Kontakt zu seinen Stakeholdern. alstria informiert sie über die Unternehmensentwicklung, die Finanzen und die Nachhaltigkeitsstrategie durch regelmäßige Berichte. Zudem beteiligt sich alstria an branchenweiten Diskussionen zum Thema Nachhaltigkeit. Ein starkes Engagement für Transparenz und Zuverlässigkeit ist die Basis, um Vertrauen zu alstrias Shareholdern zu schaffen.

Mieter

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

Eine gute Beziehung zwischen alstria und ihren Mietern ist der Schlüssel zum langfristigen Erfolg. Regelmäßige Diskussionen mit den Hauptmietern schaffen ein besseres Verständnis für die Bedürfnisse der Mieter. Zusätzlich wurde die Integration des Property Managements bei alstria in die vorhandenen Konzernstrukturen weiter vorangebracht. Dies

ist der erste Schritt, um die Transparenz zu erhöhen. alstria schafft zudem durch die Modernisierung von Gebäuden effiziente und nachhaltige Büroflächen für ihre Mieter. Diese Maßnahmen bringen einen zusätzlichen Nutzen, von dem sowohl die Mieter als auch alstria profitieren können.

Mitarbeiter

- › Unternehmertum fördern
- › Eigeninitiative unterstützen
- › Chancengleichheit bieten

Nur mit zufriedenen Mitarbeitern ist alstria langfristig erfolgreich. Das Unternehmen verpflichtet sich zur Chancengleichheit. Jeder bei alstria hat die Chance, zu lernen und seine Fähigkeiten während der Arbeit zu verbessern. Es ist im Interesse der Gesellschaft, ein hohes Maß an Fachwissen zu unterstützen. alstria fördert Unternehmertum, ermutigt zu Eigeninitiative, belohnt exzellente Leistungen und schafft eine Arbeitsumgebung, die Qualität unterstützt und steigert.

Gesellschaftliches Umfeld

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

In alstrias Immobilien arbeiten täglich tausende Menschen, so dass diese Gebäude ein wichtiger Teil der Gemeinden sind, in denen sie sich befinden. alstria agiert als verantwortungsvoller Bürger und guter Nachbar, indem die Interessen derer respektiert werden, die in der Nähe ihrer Gebäude leben und arbeiten. alstria versucht so gut wie möglich, lokale Unternehmen in die Wertschöpfungskette einzubinden.

Um die eigene Performance und die der Objekte besser überwachen zu können, begann alstria, Daten mit Bezug zu alstrias CSR-Rahmenwerk in regelmäßigen Abständen 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.

In 2010 wurde mit der Modernisierung des Mundsburg Office Towers begonnen. Der Mundsburg Office Tower erhielt 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 CO₂-Emissionen um ungefähr 875 t pro Jahr. Die Sanierung wird voraussichtlich Mitte 2012 abgeschlossen sein.

Als Immobilienunternehmen ist es in alstrias Interesse, die Gebäude nachhaltig zu bewirtschaften. alstria hat mit ihrem Nachhaltigkeitsbericht 2010 begonnen, Umweltdaten zu Energie- und Wasserverbrauch, CO₂-Emissionen und Abfallproduktion zu sammeln, um die ökologischen Auswirkungen des Unternehmens besser zu verstehen. Der zweite Nachhaltigkeitsbericht schließt am ersten Bericht an und deckt eine vergleichsweise höhere Datenbasis ab. Die Daten ermöglichen es alstria, die Umweltauswirkungen ihrer Gebäude zu überwachen sowie Raum für Verbesserungen zu identifizieren und ihre Mieter zu nachhaltigem Verhalten anzuregen.

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. Unter anderem ist alstria aktives Mitglied in der Arbeitsgruppe Global Reporting Initiative (GRI) Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS), welche GRI-spezifische Berichtsleitlinien für die Immobilienbranche erarbeitet. Darüber hinaus engagiert sich alstria in verschiedenen Arbeitsgruppen der European Public Real Estate Association (EPRA), die sich zum Ziel gesetzt haben, Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte im europäischen Immobiliensektor zu verbessern. alstria hat im Mai 2011 erstmals ihre CO₂-Emissionen sowie die Unternehmensstrategie zum Klimaschutz an das Carbon Disclosure Project (CDP) berichtet. Das CDP ist eine Organisation, die den größten Datenbestand an klimarelevanten Unternehmensinformationen hält. Mit der erstmaligen Berichterstattung an das CDP in 2011 hat alstria ihr Bekenntnis zur Transparenz unterstrichen.

Innerhalb des Unternehmens spiegelt die Vielfältigkeit des Teams das Bewusstsein der alstria über ihre Rolle als nachhaltig handelndes Unternehmen wider. Zum 31. Dezember 2011 waren bei alstria 17 Männer und 33 Frauen beschäftigt. Dies ergibt eine Quote von Frauen zu Männern von knapp 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, Rechtsabteilung, Compliance und Verwaltung. 50 % der Managementpositionen werden von Frauen besetzt.*

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse und Schwerpunkte der Stakeholder zielt alstrias Nachhaltigkeitsstrategie darauf ab, die richtige Balance zwischen allen Stakeholder-Bedürfnissen zu finden. Das Unternehmen realisiert eine Vielzahl von Projekten, bei deren Umsetzung der Nachhaltigkeitsgedanke im Vordergrund steht:

„Green Leases“-Arbeitsgruppe

alstria hat die Arbeitsgruppe „Green Leases“ initiiert und nimmt regelmäßig an Treffen teil. Diese Arbeitsgruppe, bestehend aus Gebäudeeigentümern und -mietern, hat sich zum Ziel gesetzt, ein Rahmenwerk für deutsche „Green Leases“ zu erstellen. Das Rahmenwerk enthält Empfehlungen zur Reduzierung von CO₂-Emissionen für Vermieter und Mieter. Zusätzlich schafft es Sensibilität für mögliche Energieeinsparungen.

Nachhaltigkeitsworkshop

Im zweiten Jahr in Folge hat alstria für alle Mitarbeiter einen internen Nachhaltigkeitsworkshop organisiert. Hauptziel war es, alstrias Nachhaltigkeitsansatz zu erläutern und die operative Umsetzung einzelner Entscheidungen im Unternehmensalltag in Bezug auf Nachhaltigkeit den Mitarbeitern näherzubringen.

Ausgangspunkt des Workshops war eine kurze Einführung in alstrias Nachhaltigkeitsansatz und die operativen Effekte und Ziele sowie eine Vorstellung von Beispielen aus der Unternehmenspraxis bei der Umsetzung dieser Ziele. Danach hatten die Mitarbeiter die Möglichkeit, alstrias Kennzahlen und Informationsbedarf aus den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales in Form eines Metaplan-Workshops in gemischten Gruppen zu erarbeiten. Ziel war es, dass sich jeder Mitarbeiter mit jedem

Thema auseinandersetzt und ein Bewusstsein dafür entwickelt, dass Nachhaltigkeit in allen Unternehmensbereichen eine Rolle spielt.

Ohnsorg-Theater

Da alstrias Objekte Teil der Städte sind, in denen sie sich befinden, investiert alstria indirekt in die Stadtentwicklung durch regelmäßige Sanierungen.

Im Jahr 1936 zog das berühmte Ohnsorg-Theater an den Standort in den Großen Bleichen in Hamburg. Während sich die Gegend mittlerweile zu einer Top-Einzelhandelsadresse entwickelt hat, entsprachen 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 bot allen Beteiligten das nachhaltigste Ergebnis. Im August 2011 öffnete das Ohnsorg-Theater seine Türen im Bieberhaus. Das Theater bekam dadurch Zugang zu modernen Räumen, die es langfristig mieten und damit seine Zukunft sichern wird. Der Umzug hat zudem die Umgebung des Hauptbahnhofs weiter aufgewertet, indem noch mehr kulturelles Leben in dieses Viertel kommt.

Mit dem zweiten Nachhaltigkeitsbericht unterstreicht alstria ihr Engagement für CSR-Themen. alstrias regelmäßige Berichterstattung von CSR-Leistungsindikatoren am Markt verdeutlicht die Verbesserung des Unternehmens und das Commitment zu ihren Unternehmenswerten sowie die Integration von Nachhaltigkeit in allen Unternehmensentscheidungen. » Mehr Informationen über Nachhaltigkeit bei alstria finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2011 auf alstrias Website.

PFLICHTANGABEN

Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2011 und erläuternder Bericht des Vorstands

Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 beläuft sich das Grundkapital der alstria auf EUR 71.703.625,00, eingeteilt in 71.703.625 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht

* Mitarbeiter, die direkt an den Vorstand berichten.

für eine Stimme in der Hauptversammlung und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. 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.

Beschränkung der Übertragung von Aktien oder Stimmrechten

Beschränkungen bezüglich der Übertragung von Aktien oder Stimmrechten liegen zum Bilanzstichtag 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 2011 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hätte. BPCE S.E. ist indirekt durch Tochtergesellschaften mit rund 15% 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 durch den Aufsichtsrat am 13. September 2011 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 7 der Satzung wurden formal an eine im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft durchgeführte bedingte Kapitalerhöhung angepasst und ein Verweis in § 14 Abs. 3 der Satzung wurde an die zuvor von der Hauptversammlung am 8. Juni 2011 beschlossene Änderung der Satzung und die Streichung des § 14 Abs. 2 der Satzung zur Anpassung der Satzungsregelungen zur Einberufung der Hauptversammlung an die geänderten gesetzlichen Regelungen der Gesellschaft angepasst.

Befugnisse des Vorstands hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital einmalig oder mehrmals bis zum 14. März 2012 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt EUR 11.900.001,00 zu erhöhen.

2. Bedingtes Kapital

alstria verfügt über drei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in der Satzung der alstria, § 5 Abs. 5 bis 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 lautenden 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 wurden. 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 Geschäftsjahrs an, in dem sie durch Ausübung der Optionen entstehen, am Gewinn teil.

c) *Bedingtes Kapital III*

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 396.374 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 396.374,00 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 wurden. 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 Geschäftsjahrs an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 8. Juni 2011 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 7. Juni 2016 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, nachdem die Aktien der alstria nicht mehr zum Handel an einem organisierten Markt innerhalb der EU zugelassen sind und der bei Abschluss des Darlehens aktuelle Hauptaktionär nicht in der Lage ist, die alstria zu kontrollieren, bzw. eine andere Person als der damalige Hauptaktionär eine größere Beteiligung an der alstria hält als der damalige 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 Übernahmeveruche.

SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2011 beschäftigte alstria 50 Mitarbeiter (31. Dezember 2010: 39 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 48 (Vorjahr: 37). 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 mittel- bis langfristig ausgestalteten Anreizbestandteil der Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht (Anlage zum Konzernlagebericht), 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, hielt bis zum 30. März 2011 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 bis zum 30. März 2011 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 hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das jeweilige Rechtsgeschäft vorgenommen wurde, nicht bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Hinsichtlich zweier Rechtsgeschäfte hat kein tatsächlicher Ausgleich stattgefunden und es wurde der Gesellschaft auch kein Ausgleichsanspruch gewährt. Unsere Gesellschaft hat die herrschende Gesellschaft jedoch zu einem entsprechenden Nachteilsausgleich aufgefordert. Dadurch, dass Maßnahmen getroffen und unterlassen wurden, ist die Gesellschaft nicht benachteiligt worden.“

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND AUSBLICK

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2012 wurde ein notarieller Kaufvertrag über die Veräußerung eines in Nürnberg belegenen Grundstücks unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird zum Ende des ersten Quartals 2012 erwartet.

Ausblick

Basierend auf den letzten Transaktionen sowie auf der bereits vertraglich vereinbarten Miete erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2012 Umsätze i. H. v. EUR 95 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 37 Mio. Diese Prognose könnte durch Veränderungen in den Zinssätzen und weitere Akquisitionen oder Verkäufe in 2012 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 2013 gleichbleibende Umsatzerlöse und ein stabiles FFO. Diese könnten wiederum durch weitere Akquisitionen und Verkäufe oder Zinssatzänderungen beeinflusst werden.

Der Konzernlagebericht 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, 14. Februar 2012

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	39
4 Konsolidierungsgrundsätze	42
5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	44
6 Saisonale oder wirtschaftliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit	46
7 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	46
8 Segmentberichterstattung	53
9 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	53
9.1 Umsatzerlöse	53
9.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	53
9.3 Grundstücksbetriebsaufwand	53
9.4 Verwaltungsaufwand	54
9.5 Personalaufwand	54
9.6 Sonstige betriebliche Erträge	54
9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	54
9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis	55
9.9 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	55
9.10 Ertragsteuern	56
10 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva	56
10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	56
10.2 At equity bilanzierte Beteiligungen	56
10.3 Sachanlagen	57
10.4 Immaterielle Vermögenswerte	58
10.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	58
10.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	58
10.7 Derivative Finanzinstrumente	59
10.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	61

KONZERNABSCHLUSS

11 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva	61
11.1 Eigenkapital	61
11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten	63
11.3 Sonstige Rückstellungen	64
11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	65
11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten	65
11.6 Latente Steuern	65
12 Sonstige Anhangangaben	66
12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats	66
12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen	66
12.3 Konzernkapitalflussrechnung	66
13 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	67
13.1 Vorbemerkungen	67
13.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen	67
13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	67
14 Ergebnis je Aktie	68
15 Dividendenzahlung	68
16 Mitarbeiter	68
17 Aktienoptionsprogramm	68
18 Aktienbasierte Vergütung	69
19 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	70
20 Management von Finanzrisiken	71
21 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	78
22 Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten	79
23 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)	80
24 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)	84
25 Prüfungshonorar	84
26 Vorstand	84
27 Aufsichtsrat	84

KONZERNABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

in TEUR	Anhang	2011	2010
Umsatzerlöse	9.1	90.798	89.094
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-424	-442
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-9.506	-6.893
Nettomieteinnahmen		80.868	81.759
Verwaltungsaufwand	9.4	-6.799	-6.073
Personalaufwand	9.5	-6.339	-5.597
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	3.380	2.029
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-1.558	-1.619
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	-16.682	-12.804
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	120	9.278
Nettobetriebsergebnis		52.990	66.973
Nettofinanzergebnis	9.8	-35.359	-43.165
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen „accounted for using the equity method“	4	13.064	12.070
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	-3.247	-35.672
Konzernjahresergebnis		27.448	206
Zuordnung:			
Aktionäre		27.448	206
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,40	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,40	0,00

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

in TEUR	Anhang	2011	2010
Konzernjahresergebnis		27.448	206
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.7	-14.171	4.940
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	10.7	1.333	33.338
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		-12.838	38.278
Gesamtergebnis der Periode		14.610	38.484
Zuordnung Gesamtergebnis:			
Aktionäre		14.610	38.484

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2011

Aktiva

in TEUR	Anhang	2011	2010
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.528.589	1.348.400
At equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	44.128	32.385
Sachanlagen	10.3	4.576	7.826
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	450	319
Finanzanlagen		0	1
Derivative Finanzinstrumente	10.7	1.471	181
Gesamtes langfristiges Vermögen		1.579.214	1.389.112
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.5	0	600
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.6	2.449	4.117
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.6	2.095	1.967
Derivative Finanzinstrumente	10.7	0	17.615
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.6	6.870	8.137
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.8	96.009	120.788
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>		270	3.955
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		107.423	153.224
Gesamte Aktiva		1.686.637	1.542.336

Passiva

in TEUR	Anhang	2011	2010
Eigenkapital	11.1		
Gezeichnetes Kapital		71.704	61.600
Kapitalrücklage		751.084	700.036
Rücklage für Cashflow-Hedging		-17.760	-4.922
Eigene Anteile		0	-26
Gewinnrücklagen		-36.833	-64.280
Gesamtes Eigenkapital		768.195	692.408
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	854.814	786.410
Derivative Finanzinstrumente	10.7	37.553	21.842
Sonstige Rückstellungen	11.3	3.767	2.180
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	989	324
Gesamte langfristige Verpflichtungen		897.123	810.756
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	11.2	4.505	7.796
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	3.201	3.024
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	19	291	355
Derivative Finanzinstrumente	10.7	2.479	21.007
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	10.843	6.990
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		21.319	39.172
Gesamte Verpflichtungen		918.442	849.928
Gesamte Passiva		1.686.637	1.542.336

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

in TEUR	Anhang	Ge- zeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
Stand zum 01.01.2011		61.600	700.036	-4.922	-26	-64.280	692.408
Veränderungen im Geschäftsjahr 2011							
Konzernergebnis		0	0	0	0	27.448	27.448
Sonstiges Ergebnis		0	0	-12.838	0	0	-12.838
Gesamtergebnis		0	0	-12.838	0	27.448	14.610
Umgliederung in die Gewinnrücklagen		0	-31.503	0	0	31.503	0
Dividendenausschüttung	15	0	0	0	0	-31.503	-31.503
Aktienbasierte Vergütung	19	0	407	0	0	0	407
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	11.1	10.000	85.000	0	0	0	95.000
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	11.1	0	-2.938	0	0	0	-2.938
Wandelung von Wandelgenussscheinen	11.1	104	104	0	0	0	208
Wandelung eigener Anteile		0	-22	0	26	0	4
Stand zum 31.12.2011	11.1	71.704	751.084	-17.760	0	-36.833	768.195

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

in TEUR	Anhang	Ge- zeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
Stand zum 01.01.2010		56.000	685.897	-43.200	-26	-64.486	634.185
Veränderungen im Geschäftsjahr 2010							
Konzernergebnis		0	0	0	0	206	206
Sonstiges Ergebnis		0	0	38.278	0	0	38.278
Gesamtergebnis		0	0	38.278	0	206	38.484
Umgliederung in die Gewinnrücklagen		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
Stand zum 31.12.2010	11.1	61.600	700.036	-4.922	-26	-64.280	692.408

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011

in TEUR	Anhang	2011	2010
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		27.448	206
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		6.982	36.646
Zinserträge	9.8	-959	-700
Zinsaufwendungen	9.8	36.318	43.865
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		1.590	732
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	-138	-9.278
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3, 10.4	500	570
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-376	2.858
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		5.135	270
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		76.500	75.169
Erhaltene Zinsen		959	700
Gezahlte Zinsen		-39.002	-46.595
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		38.457	29.274
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-192.442	-17.331
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		2.738	163.003
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-843	-2.508
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		1.321	2.710
Einzahlungen aus der Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen		0	13.546
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.3	-189.226	159.420

in TEUR	Anhang	2011	2010
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		95.208	49.000
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		-2.939	-1.622
Einzahlungen für die Veräußerung von eigenen Anteilen		4	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		72.887	738.629
Auszahlung der Dividende	15	-31.503	-27.999
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-2.467	-15.345
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-5.051	-950.216
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-149	-6.950
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.3	125.990	-214.503
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-24.779	-25.809
Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises auf den Finanzmittelfonds		0	-555
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		120.788	147.152
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
<i>davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 270; Vj.: TEUR 3.955</i>	10.8	96.009	120.788

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1 Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2011 wurde durch den Vorstand am 14. Februar 2012 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 ist der Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Veräußerung von eigenem Grundbesitz sowie die Beteiligung an Unternehmen, die eigenen Grundbesitz erwerben, verwalten, nutzen oder veräußern. Alle oben genannten Ziele unterliegen den Bedingungen und Vorschriften des deutschen REIT-Gesetzes.

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 2011.

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 Ausweispflichten

Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die folgenden neuen und geänderten IFRS sind im zum 1. Januar 2011 beginnenden Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU-Endorsement bis 31.12.2011	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
30.06.2010	IFRS 1	„Angabeerleichterungen in Bezug auf eine begrenzte Ausnahme von den Angabevorschriften nach IFRS 7 für Erstanwender“	01.07.2011	Keine
19.07.2011	IAS 24	„Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“	01.01.2011	Keine
23.12.2009	IAS 32	„Klassifizierung von Bezugsrechten“	01.02.2010	Keine
19.07.2011	IFRIC 14	„Freiwillig vorausgezahlte Beiträge im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften“	01.01.2011	Keine
23.07.2011	IFRIC 19	„Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“	01.07.2010	Keine
18.02.2011	Improvements to IFRS	Verbesserungsprojekt „Improvement project“ 2010	01.01.2011	Keine

- › Änderung des IFRS 1 „Begrenzte Befreiung erstmaliger Anwender von Vergleichsangaben nach IFRS (Änderung 2010)“. Diese Änderung ist für den Konzern gegenwärtig nicht anwendbar, da erstmalige Anwender nicht vorhanden sind.
 - › Änderung des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“. Die Änderung von IFRS 7 stellt die Beziehung zwischen den quantitativen und qualitativen Angaben zu Art und Ausmaß der Risiken heraus, die mit Finanzinstrumenten verbunden sind. Die Berücksichtigung dieses Standards führte zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG.
 - › Überarbeitete Fassung des IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen – überarbeitete Definition der nahestehenden Unternehmen und Personen (überarbeitet 2009)“.
 - › Änderung des IAS 32 „Klassifizierung von Bezugsrechten (Änderung 2009)“. Die Änderung ersetzt den IAS 32 „Klassifizierung von Bezugsrechten“ in der 2003 veröffentlichten Fassung, hat jedoch keine Auswirkung auf die Angaben im Konzernanhang.
 - › Änderung des IFRIC 14 „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtung und ihre Wechselwirkung (Änderung 2009)“. Diese Änderung, die eine unbeabsichtigte Folgewirkung des IFRIC 14 beseitigt, hat keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.
 - › IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“. Die Interpretation stellt die Auswirkungen auf die Rechnungslegung einer Einheit für den Fall klar, dass eine finanzielle Verbindlichkeit im Rahmen einer Neuvereinbarung durch die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten an den Gläubiger dieser Einheit zum Zwecke der vollständigen oder teilweisen Tilgung der finanziellen Verbindlichkeit vorgenommen wird (Tausch von Verbindlichkeit und Eigenkapital). Dies hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.
 - › Das Verbesserungsprojekt „Improvements to IFRS“ enthält zahlreiche Änderungen der IFRS, die der IASB nicht für unaufschiebbar, gleichwohl aber für notwendig erachtet. Die „Improvements to IFRS“ umfassen Änderungen, die sich auf die Darstellung, den Ansatz oder die Bewertung sowie sprachliche oder redaktionelle Korrekturen zu einer Vielzahl von einzelnen IFRS-Standards beziehen. Die meisten Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen. Aus diesen Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegung des Konzerns.
- Die erstmalige Berücksichtigung der neu anzuwendenden 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 2011 die nachstehenden Rechnungslegungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

EU-Endorsement bis 31.12.2011	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 1	Änderungen an IFRS 1, Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	01.07.2011	Keine
22.11.2011	IFRS 7	Änderungen an IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben: Übertragung von Finanzinstrumenten	01.07.2011	Anhangangabe
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente“: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2015	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 10	Neuer Standard „Konzernabschlüsse“	01.01.2013	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	IFRS 11	Neuer Standard „Gemeinsame Vereinbarungen“	01.01.2013	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 12	Neuer Standard „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	01.01.2013	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	IFRS 13	Neuer Standard „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“	01.01.2013	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	IAS 1	Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ zur Darstellung des sonstigen Ergebnisses eingeführt	01.07.2012	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IAS 12	Änderung des IAS 12 „Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte“	01.01.2012	Keine
Noch nicht übernommen	IAS 19	Änderungen zu IAS 19, „Leistungen an Arbeitnehmer“	01.01.2013	Keine
Noch nicht übernommen	IAS 27	Neuer Standard IAS 27 „Separate Abschlüsse“	01.01.2013	Keine
Noch nicht übernommen	IAS 28	Neuer Standard IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	01.01.2013	Keine
Noch nicht übernommen	IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	01.01.2013	Keine

- › Änderungen des IFRS 1 „Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“, die am 20. Dezember 2010 verabschiedet wurden. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Da alstria nicht in Hochinflationsländern tätig ist, haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.
- › Änderungen zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“, die am 7. Oktober 2010 verabschiedet wurden. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre

anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Die Änderungen enthalten erweiterte Angabepflichten im Zusammenhang mit Übertragungsvereinbarungen bestimmter finanzieller Vermögenswerte. Da die Veräußerung von finanziellen Vermögenswerten nicht zu alstrias Geschäftszweck gehört, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns zu erwarten.

- › IFRS 9 „Finanzinstrumente“. Neuer Standard, der am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Der

Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2015 verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.

- › IFRS 10 „Konzernabschlüsse“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 10 besteht in der Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehr Unternehmen beherrscht. Der Standard ersetzt die Konsolidierungsleitlinien in dem bisherigen IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass die Anwendung des neuen Standards zu einer Änderung des Konsolidierungskreises des Konzerns führen wird.
- › IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Der Standard ersetzt IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Einheiten – nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.
- › IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 12 besteht darin, Angaben über Informationen vorzuschreiben, die Abschlussnutzer in die Lage versetzen, das Wesen der Beteiligung an anderen Einheiten zu beurteilen und die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen dieser Beteiligungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens zu ermöglichen. IFRS 12 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die

am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 12 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.

- › IAS 27 „Separate Abschlüsse“. Neuer, überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IAS 27 (überarbeitet 2011) hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt (oder aufgrund lokaler Vorschriften gehalten ist), Einzelabschlüsse (oder nicht konsolidierte Abschlüsse) darzustellen. IAS 27 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ die Vorgängerversion IAS 27 (2008) „Konzern- und separate Abschlüsse“ einschließlich der Interpretation SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. IAS 27 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Da die Gesellschaften des alstria-Konzerns keine Einzelabschlüsse nach IFRS erstellen, werden aus dem überarbeiteten Standard keine Auswirkungen auf die Rechnungslegung erwartet.
- › IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“. Neuer, überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures bilanziert werden sollen. IAS 28 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ die Vorgängerversion IAS 28 (2008) „Anteile an assoziierten Unternehmen“. IAS 28 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.
- › Ein Unternehmen kann die vorgenannten Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“, IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“, IAS 27 „Separate Abschlüsse (geändert 2011)“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert 2011)“ in einer früheren Periode nur gemeinsam vorzeitig anwenden.
- › IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. In IFRS 13 wird der Begriff des beizulegenden Zeitwertes definiert, ein Rahmen

zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in einem einzigen IFRS abgesteckt und Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorgeschrieben. IFRS 13 gelangt zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden (sowie Bewertungen, die – wie der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten – auf dem beizulegenden Zeitwert fußen, oder Angaben über diese Bewertungen), mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“, Leasingtransaktionen im Anwendungsbereich von IAS 17 „Leasingverhältnisse“ sowie Bewertungen, die einige Ähnlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert aufweisen, jedoch kein beizulegender Zeitwert sind, wie beispielsweise der Nettoveräußerungswert in IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“. IFRS 13 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der Standard wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wird.

- › Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“. Der International Accounting Standards Board (IASB) hat am 16. Juni 2011 Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Mit den Änderungen wird die Wahlmöglichkeit von einer oder zwei Darstellungen für den einzelnen Anwender frei gelassen. Nur die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses wurde dahingehend geändert, dass Zwischensummen für die Posten gefordert werden, die recycelt werden können, und diejenigen, die nicht recycelt werden. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Aus diesen Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Darstellung des Abschlusses des Konzerns erwartet.
- › Änderung des IAS 12 „Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte“, die am 20. Dezember 2010 verabschiedet wurde. Diese Änderung, die keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung von alstria haben wird, ist vom 1. Januar 2012 an anzuwenden.
- › IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“. Der IASB hat am 16. Juni 2011 die endgültige Fassung der Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur

Bilanzierung von Leistungen an Arbeitnehmer eingeführt. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns werden nicht erwartet.

- › IFRIC 20 „Abraunkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“. In IFRIC 20 wird erörtert, wann und wie unterschiedliche Nutzen aus der Abraumaktivität zu bilanzieren sind. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es ergeben sich keinerlei Auswirkungen für den Konzern.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard und keine Änderung an einem Standard vorzeitig in 2011 an.

4 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2011. 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 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 20 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 Bamplerstraße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Englische Planke GP GmbH (vormals alstria Grundbesitz 2 GP GmbH), Hamburg	100
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100
alstria office Bamplerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG (vormals alstria office Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG), Hamburg	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100

Konzerngesellschaft	Kapitalanteil (in %)
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Insterburger Straße 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 Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100
alstria solutions GmbH, Hamburg	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100

Zwei Gesellschaften – eine Kommanditgesellschaft, die alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, und ihre Komplementärin, die alstria Portfolio 1 GP GmbH – wurden im dritten Quartal 2011 gegründet. Als hundertprozentige Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG wurden diese Gesellschaften in den Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses einbezogen.

Es haben sich keine weiteren Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 ergeben.

Effekte aus der Entkonsolidierung von Konzerngesellschaften

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

In 2011 schieden keine Konzerngesellschaften aus dem Konsolidierungskreis aus.

in TEUR	2011	2010
Gesamtes erhaltenes Entgelt	0	13.722
Teil des Entgelts, der aus Zahlungsmitteln bestand	0	2
Betrag der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, über welche die Beherrschung verloren wurde	0	556
Vermögenswerte außer Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in den Gesellschaften, über welche die Beherrschung verloren wurde		
<i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</i>	0	60.000
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	0	7
<i>Sonstige</i>	0	36
Verbindlichkeiten in den Gesellschaften, über welche die Beherrschung verloren wurde		
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	32.835
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</i>	0	13.546
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	0	63
<i>Sonstige</i>	0	227

Die in 2010 gezeigten Beträge wurden in 2009 unter zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 44.128 beläuft. Die alstria office REIT-AG hält jeweils einen Anteil von 49 % an den Gemeinschaftsunternehmen. Es handelt sich bei den Gemeinschaftsunternehmen um die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg, und die Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Oststeinbek.

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

in TEUR	2011	2010
Langfristiges Vermögen	85.159	62.749
Kurzfristiges Vermögen	3.918	4.085
Langfristige Verpflichtungen	45.913	34.515
Kurzfristige Verpflichtungen	589	939
Periodenergebnis	13.064	12.070

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 Geschäftsjahrs 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 derivativen Finanzinstrumente;
- › der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden;
- › der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen und
- › der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen.

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	2011	2010
-0,25%	1.686	1.420
0,00%	1.529	1.349
0,25%	1.458	1.289

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 aktienbasierten Vergütungsprogramms 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 Berichtsstichtagen 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 ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen i. H. v. TEUR 558 (31. Dezember 2010: TEUR 351) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 909 zum Bilanzstichtag. Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen gewährte Mietgarantien mit einem Betrag von TEUR 2.858 enthalten. Der Ermittlung des Wertes der Rückstellungen für Mietgarantien liegt die Einschätzung der möglichen Ausübungswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme zugrunde, die sich auf Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Kündigungsoption bezieht.

Die beizulegenden Zeitwerte der an Mitarbeiter gewährten Wandelgenussrechte wurden am jeweiligen Ausgabedatum mithilfe 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. 2011	31.12. 2010
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.528.529	1.348.400
Positive Zeitwerte von Derivaten	1.471	17.796
Negative Zeitwerte von Derivaten	40.032	42.849
Sonstige Rückstellungen	3.767	2.180
Bewertung der Aktienoptionen, Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	1.016	830

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 2011 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 UK plc. 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 and Top Slice“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- › Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages
- › eine Leerstandszeit von mindestens 18 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrages
- › notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau
- › Neuvermietung zu Marktmieten

- › Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben
- › nicht umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 5 % der Mieterlöse p. a.

Gruppe 2 für Objekte mit Ankermietverträgen, die langfristig an Mieter mit hoher Bonität vermietet sind, „Hardcore and Top Slice“-Verfahren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

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

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

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

Leasingverhältnisse

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finanzierungsleasing). Sofern das wirtschaftliche Eigentum dem Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe des beizulegenden 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. Darüber hinaus ist die alstria office REIT-AG in geringem Umfang auch Leasingnehmer im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen.

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 Geschäftsjahrs überprüft und gegebenenfalls angepasst.

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

Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erweiszeitpunkt. 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 Geschäftsjahrs 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 (Delkredererisiko). 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 Zinsscaps, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2011 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 » Abschnitt 17, 18 und 19 bzw. im Vergütungsbericht.

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 die 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“). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu dem Geschäftssegment und für die Überprüfung von dessen Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 90.798 (2010: TEUR 89.094) entfallen TEUR 29.195 und TEUR 15.672 auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat im Geschäftsjahr 2010 oder im Geschäftsjahr 2011 10 % oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

9 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

9.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2011	2010
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	90.798	89.094

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

9.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten

in TEUR	2011	2010
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	13.257	13.902
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	1.333	1.781
	14.590	15.683
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-13.257	-13.902
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	-1.757	-2.223
	-15.014	-16.125
Erlöse abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-424	-442

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

9.3 Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2011	2010
Instandhaltung und Modernisierung	3.932	2.244
Leerstandskosten	2.297	1.558
Laufende Reparaturen	1.293	1.366
Maklerkosten	598	20
Objektverwaltung	566	858
Grundsteuern	190	284
Abschreibungen für eigengenutzte Immobilien	99	85
Nicht abziehbare Vorsteuer	5	105
Sonstige	526	373
	9.506	6.893

9.4 Verwaltungsaufwand

in TEUR	2011	2010
Anwalts- und Beratungsgebühren	3.193	2.332
Kommunikation und Marketing	548	621
Abschreibungen	401	485
Reisekosten	376	270
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	362	580
Vergütung des Aufsichtsrats	290	305
Aufwendungen für IT-Leistungen	259	125
Leasingraten und Mieten	162	175
Versicherungsaufwendungen	122	113
Personalbeschaffungskosten	114	69
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung	16	43
Sonstige	956	955
	6.799	6.073

9.5 Personalaufwand

in TEUR	2011	2010
Löhne und Gehälter	3.225	2.823
Sozialversicherungsbeiträge	457	363
Boni	1.204	1.228
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.016	830
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	558	351
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	458	479
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeitsversicherung Vorstand	183	144
Sonstige	254	209
	6.339	5.597

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 458 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 407 auf das Eigenkapital (2010: TEUR 360) und TEUR 51 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2010: TEUR 119).

Im Jahr 2011 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 48 Mitarbeiter (2010: 37).

9.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2011	2010
Ausgleichszahlung für die vorzeitige Beendigung des Mietvertrags	600	0
Auflösung von abgegrenzten Verpflichtungen	431	367
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	302	71
Objektverwaltungsleistungen	161	148
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	156	727
Kfz-Nutzung	40	22
Erstattung von Versicherungen	35	123
Übrige	1.655	571
	3.380	2.029

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.

Unter den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.655 sind TEUR 1.229 Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär enthalten. Es handelt sich um Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2011	2010
Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien	870	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	117	472
Rechts- und Beratungskosten	0	868
Entkonsolidierungsverlust	0	181
Wertberichtigung auf Finanzanlagen	0	91
Übrige	571	7
	1.558	1.619

Erläuterungen zu den Zuführungen zu Rückstellungen für Mietgarantien finden sich in » Abschnitt 11.3.

Unter den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 571 sind TEUR 458 enthalten, die aus einer Vereinbarung über die Minderung eines im Vorjahr für Umbaumaßnahmen weiterbelasteten Betrages resultieren.

Rechts- und Beratungskosten 2010 wurden für ein außerordentliches Strategieprojekt im Rahmen der Konzernentwicklung aufgewendet.

9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2011	2010
Erlöse aus Finanzinstrumenten	959	700
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-17.869	-17.623
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-8.625	-7.599
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-9.611	-17.902
Anderer Zinsaufwendungen	-7	-1
Finanzaufwand	-36.112	-43.125
Nebenkosten des Geldverkehrs	0	-292
Aufwand aus der Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Rückstellungen	-159	-278
Bereitstellungszinsen	-23	0
Anderer sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-24	-169
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-206	-740
Nettofinanzergebnis	-35.359	-43.165

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 959 Zinserträge (2010: TEUR 700) bzw. TEUR 26.494 Zinsaufwand (2010: TEUR 25.222).

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 1.555 (2010: TEUR 5.545).

Der Nettoverlust aus der Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten belief sich auf TEUR 0 (2010: TEUR 91).

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

in TEUR	2011	2010
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-1.333	-33.338
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-2.770	-961
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivaten	857	-1.373
Nettoergebnis aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzderivaten	-3.247	-35.672

In 2011 ergaben sich TEUR 1.333 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht mehr bestehen.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in » Abschnitt 10.7.

9.9 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2011	2010
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.820	163.003
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.700	-153.725
	120	9.278

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten und Portfolios, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, in 2011 ein Verlust i. H. v. TEUR 18 und in 2010 ein Verlust i. H. v. TEUR 248.

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 2010 und 2011 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	2011	2010
Beizulegende Zeitwerte		
Zum 01.01.	1.348.400	1.425.440
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	169.200	0
Aufwand für Investitionen	26.309	14.264
Abgänge	-2.100	-77.900
Umklassifizierung in „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	3.462	0
Umklassifizierungen als „zur Veräußerung gehalten“	0	-600
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-16.682	-12.804
Zum 31.12.	1.528.589	1.348.400

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 2011 zehn Immobilien. Daraus ergaben sich Zugänge zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 169.200.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 26.309) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erwerben und Umbaumaßnahmen anfielen.

In 2011 schloss die alstria office REIT-AG einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes ab. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf den Erwerber erfolgte ebenfalls im Jahr 2011.

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode nicht an (2010: TEUR 71).

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

- › TEUR 90.798 (2010: TEUR 89.094) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien,
- › TEUR 7.209 (2010: TEUR 5.335) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die denjenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, und
- › TEUR 2.297 (2010: TEUR 1.558) 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 1.528.589 (2010: TEUR 1.349.000) besichert.

10.2 At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49 % 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 44.128. Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in » Abschnitt 4 dieses Anhangs.

10.3 Sachanlagen

in TEUR	Betriebs- ausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilie	Gesamt 2011
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.2011	1.101	562	7.513	9.176
Zugänge	49	63	388	500
Umklassifizierung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	-3.558	-3.558
Zum 31.12.2011	1.150	625	4.343	6.118
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2011	1.010	142	199	1.351
Zugänge	107	81	99	287
Umklassifizierung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	-96	-96
Zum 31.12.2011	1.117	223	202	1.542
Nettobuchwerte	33	402	4.141	4.576

in TEUR	Betriebs- ausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilie	Gesamt 2010
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
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
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2010	846	101	114	1.061
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

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

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

Die alstria office REIT-AG nutzt Bereiche einer ihrer Büroimmobilien für eigene Verwaltungszwecke. Daher wird der eigengenutzte Teil des Grundstücks unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert. Ein Teil des Gebäudes wurde nach Fertigstellung vermietet und daher in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umklassifiziert.

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns ist die Immobilie mit einer Grundschuld belastet.

10.4 Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	Lizenzen	
	2011	2010
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Zum 01.01.	849	580
Zugänge	343	270
Abgänge	0	-1
Zum 31.12.	1.192	849
Kumulierte Abschreibungen		
Zum 01.01.	530	269
Zugänge	212	262
Abgänge	0	-1
Zum 31.12.	742	530
Nettobuchwerte zum 31.12.	450	319

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 i. H. v. TEUR 203 bzw. TEUR 247.

10.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Bei dem zum Vorjahresstichtag ausgewiesenen Verkaufsobjekt handelte es sich um ein zu Investitionszwecken gehaltenes Grundstück, dessen Veräußerung im Geschäftsjahr 2011 erfolgte.

10.6 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. 2011	31.12. 2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	2.449	4.117
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	2.095	1.967
Sonstige Forderungen		
Abgegrenzte Mietforderungen „Mietfreie Zeit“	3.461	2.755
Treuhandkonto	1.586	1.550
Anzahlungen	0	2.961
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.823	871
Gesamt sonstige Forderungen	6.870	8.137

Sämtliche Forderungen, bis auf die TEUR 1.586 (31. Dezember 2010: TEUR 1.550) Forderungen gegen einen Treuhänder, 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 117 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2010: TEUR 472). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2011 bestanden TEUR 818 (31. Dezember 2010: TEUR 869) 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. 2011	31.12. 2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bis zu 3 Monaten	508	367
3 bis 6 Monate	91	217
Länger als 6 Monate	219	285
Gesamt	818	869

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 3.461 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (mietfreie Zeit).

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.823 sind TEUR 1.229 Forderungen aufgrund der Weiterbelastungen an

einen ehemaligen Mehrheitsaktionär enthalten. Es handelt sich um die Weiterbelastung von Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

Bei den geleisteten Anzahlungen 2010 handelte es sich um Anzahlungen in Höhe von TEUR 2.961, die auf den Erwerb einer Immobilie vorgenommen wurden.

10.7 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2011		31.12.2010	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	4,9000	20.12.2012	75.000	0	75.000	20
Swap	4,1160	10.07.2013	47.902	-2.479	47.902	-3.412
Swap	3,6165	29.11.2011	0	0	625.000	-17.595
Reverse-Swap	3,6165	29.11.2011	0	0	-625.000	17.595
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung				-2.479		-3.392
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	1.421	0	0
Cap	3,2500	31.12.2015	11.500	35	0	0
Cap	3,3000	20.10.2014	25.139	11	25.139	135
Cap	3,3000	20.10.2014	8.649	4	8.649	46
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-1.234	37.283	-420
Swap	4,6000	20.10.2015	95.000	-6.921	95.000	-3.346
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	-29.398	472.500	-18.076
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung				-36.082		-21.661
Gesamt				-38.561		-25.053

Die Änderung der Derivate ist auf unterschiedliche Ursachen zurückzuführen. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Derivate seit dem 31. Dezember 2010:

ÜBERLEITUNG DER WERTÄNDERUNG DER DERIVATE SEIT DEM 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	Derivative Finanzinstrumente					
	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
		Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig	
Derivative Finanzinstrumente zum 31.12.2010	-4.922	181	17.615	-21.842	-21.007	-25.053
Effektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-14.171	-270	0	-13.901	0	-14.171
Ineffektive Änderung von Fair Values von Cashflow-Hedges	0	-907	0	-1.863	0	-2.770
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in einen Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	-14.298	0	15.155	857
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	1.333	0	0	0	0	0
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	-3.317	53	3.373	109
Neuerwerbe	0	2.467	0	0	0	2.467
Derivative Finanzinstrumente zum 31.12.2011	-17.760	1.471	0	-37.553	-2.479	-38.561

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in einen Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 733.973 (31. Dezember 2010: TEUR 666.473). 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 2010: TEUR 122.902) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 14.171 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2010 wurden TEUR 4.940 Aufwertungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 2.770 berücksichtigt (2010: Abwertung von TEUR 961).

Weitere TEUR 857 Aufwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2010: Abwertung von TEUR 1.373). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 1.333 (2010: TEUR 33.338) betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung nicht mehr besteht.

Zusammen ergibt sich daraus in 2011 ein Verlust von TEUR 3.247 (2010: Verlust von TEUR 35.672), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

Im Rahmen von altrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung der variablen Zinszahlungen auf ein im ersten Quartal neu aufgenommenes Darlehen eine neue Zinscap-Vereinbarung als Cashflow-Hedge zu

einem Nominalwert von TEUR 11.500, einem Capsatz von 3,25 % und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 eingegangen. Die Transaktion wurde zum 31. März 2011 wirksam. Im Dezember 2011 erwarb die Gesellschaft einen Zinscap zu einem Nominalwert von TEUR 56.000, einem Capsatz von 3,00 % und mit einer Laufzeit bis zum 17. Dezember 2018. Die Transaktion wurde zum 20. Dezember 2011 wirksam.

Ein Zinsswap mit einem Nennwert von TEUR 625.000 und ein zugehöriger Reverse-Zinsswap über den gleichen Nennwert, die in 2010 im Rahmen der Refinanzierung aus technischen Gründen eingegangen worden waren, liefen am 29. November 2011 aus.

10.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Bankguthaben	96.009	120.788

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 270 (31. Dezember 2010: TEUR 3.955) 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.

GEZEICHNETES KAPITAL

in Tausend	31.12.2011	31.12.2010
Stammaktien zu je EUR 1	71.704	61.600

Unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals wurde das gezeichnete Kapital gegen Bareinlagen um EUR 10.000.000 erhöht. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich dadurch von EUR 61.599.999 auf EUR 71.599.999. Diese Kapitalerhöhung wurde am 30. März 2011 in das Handelsregister eingetragen.

Der bisherige Mehrheitsaktionär, Captiva 2 Alstria Holding S.à r.l., Luxemburg, platzierte gleichzeitig mit der Kapitalerhöhung am 30. März 2011 18.200.000 bestehende Aktien am Markt. Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich seitdem im Streubesitz.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen » vgl. Abschnitt 19 im zweiten Quartal 2011 führte zu der Ausgabe von 103.626 neuen Aktien bzw. einer weiteren Kapitalerhöhung um EUR 103.626 unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III).

Zum 31. Dezember 2011 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 71.703.625 oder 71.703.625 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die folgende Tabelle enthält die Überleitungsrechnung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

Anzahl Aktien	2011
Aktien der alstria am 01.01.	61.599.999
Eigene Anteile am 01.01.	2.374
Im Umlauf befindliche Aktien am 01.01.	61.597.625
Ausgabe neuer Aktien	10.000.000
Wandlung von Wandelgenussscheinen	103.626
Veräußerung eigener Anteile	2.374
Stand zum 31.12.	71.703.625

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2011	2010
Stand zum 01.01.	700.036	685.897
Zuführungen zur Kapitalrücklage	85.000	43.400
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	-2.938	-1.622
Umklassifizierung in die Gewinnrücklagen	-31.503	-27.999
Aktienbasierte Vergütungen	407	360
Wandlung von Wandelgenussscheinen	104	0
Wandlung eigener Anteile	-22	0
Stand zum 31.12.	751.084	700.036

Die neuen, durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 9,50 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 85.000 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 82.062. Davon belaufen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 85.000 und die Kosten auf TEUR 2.938.

Ein Zugang von TEUR 407 (2010: TEUR 360) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum. In 2010 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 2011 wurden TEUR 31.503 Dividende (EUR 0,44 je Aktie) aus den Gewinnrücklagen an die Aktionäre ausgeschüttet.

RÜCKLAGE FÜR CASHFLOW-HEDGING

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Rücklage für Cashflow-Hedging	-17.760	-4.922

Weitere Einzelheiten zu Veränderungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging sind im » Abschnitt 10.7 angegeben.

BESTAND EIGENER AKTIEN

	31.12.2011	31.12.2010
Nennwertlose Inhaberaktien (Anzahl)	0	2.374
Nennwertlose Inhaberaktien (Betrag in TEUR)	0	26

Die verbleibenden 2.374 auf den Inhaber lautenden Stückaktien von je EUR 1, die die Gesellschaft als eigene Aktien gehalten hatte, wurden im zweiten Quartal 2011 gegen wandlungsberechtigte Wandelgenussscheine ausgegeben. Damit bestehen zum 31. Dezember 2011 keine eigenen Aktien mehr.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2011 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10 % der Aktien bis zum 8. Juni 2016 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2011 einen Fehlbetrag in Höhe von TEUR 36.833 aus. Da die Zahlung der Dividende nicht aus positiven Gewinnrücklagen generiert werden konnte, wurde der Betrag der Dividendenausschüttung in 2011 aus der Kapitalrücklage in die Gewinnrücklagen umgebucht, bevor er aus den Gewinnrücklagen ausgeschüttet wurde.

11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig		Gesamt 31.12.2011
	Darlehen	Zins- abgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen				
Konsortialdarlehen	566.507	0	92	566.599
Andere Darlehen	288.307	3.698	715	292.720
Gesamt	854.814	3.698	807	859.319

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig		Gesamt 31.12.2010
	Darlehen	Zins- abgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen				
Konsortialdarlehen	566.891	0	3.674	570.565
Andere Darlehen	219.518	3.581	541	223.640
Gesamt	786.409	3.581	4.215	794.205

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 2011 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen TEUR 864.801 (31. Dezember 2010: TEUR 796.964). Der niedrigere Buchwert von TEUR 859.319 (TEUR 854.814 langfristiger und TEUR 4.505 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“). Von diesem Betrag waren TEUR 571.339 zum 31. Dezember 2011 in Anspruch genommen worden (31. Dezember 2010: TEUR 572.809). Der niedrigere Buchwert, der sich aus dem Abzug der gemäß der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit zu verteilenden Darlehensnebenkosten ergibt, betrug zum 31. Dezember 2011 TEUR 566.507 (31. Dezember 2010: TEUR 566.891). Die Laufzeit der Kreditvereinbarung liegt bei fünf Jahren bis zum 20. Juli 2015. Das

Konsortialdarlehen wurde von der UniCredit Bank AG arrangiert, weitere Mitglieder des Konsortiums sind die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Eurohypo Aktiengesellschaft, HSH Nordbank AG und Natixis S.A.

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.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von zwei Bürogebäuden hat die alstria office REIT-AG im März 2011 ein neues variabel verzinsliches Darlehen aufgenommen. Der Darlehenszins basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten. Die Kreditlinie der in Höhe von TEUR 11.500 in Anspruch genommenen Darlehens beträgt TEUR 14.000. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2015. Zwei weitere variabel verzinsliche Darlehen mit einem Darlehenszins, basierend auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 135 Basispunkten, und einer Laufzeit bis zum 17. Dezember 2018 wurden im November 2011 abgeschlossen. Die Darlehen dienen der Finanzierung eines neu erworbenen Portfolios, das aus sechs als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht. Zum 31. Dezember 2011 wurden sie

mit TEUR 56.000 in Anspruch genommen. Weiterhin wurde eine bestehende Kreditlinie in Höhe von TEUR 5.387 zusätzlich in Anspruch genommen.

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

Der variable Darlehenszins ist 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 103.629 (31. Dezember 2010: TEUR 105.661) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht rückgriffsberechtigten Darlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 104.587 (31. Dezember 2010: TEUR 106.758) auf.

Zum 31. Dezember 2011 wurden die Darlehen insgesamt um Transaktionskosten i. H. v. TEUR 6.289 (31. Dezember 2010: TEUR 6.974) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich zum Bilanzstichtag auf 3,8 Jahre, verglichen mit 4,6 Jahren zum 31. Dezember 2010.

Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 4,3 %.

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	31.12.2011	31.12.2010
Bis zu 1 Jahr	1.014	1.014
Mehr als 1 Jahr	720.336	689.754
Gesamt	721.350	690.768

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	859.319	794.206
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>855.178</i>	<i>786.891</i>

11.3 Sonstige Rückstellungen

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 2.858 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 2010 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 1.829. Der Anstieg bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 159 auf einer Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze. Die verbleibenden TEUR 870 Anstieg der Rückstellung für Mietgarantien beruhen auf einer modifizierten Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit, die auf neuen Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Inanspruchnahme der Kündigungsoption basiert.

Daneben wurden TEUR 909 (31. Dezember 2010: TEUR 351) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt » Abschnitt 18.

11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2011	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2010
	Bis zu einem Jahr	Mehr als ein Jahr		Bis zu einem Jahr	Mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.201	0	3.201	3.024	0	3.024
	3.201	0	3.201	3.024	0	3.024
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten						
Ausstehende Rechnungen	5.566	0	5.566	2.408	0	2.408
Erhaltene Mietvorauszahlungen	2.292	0	2.292	1.700	0	1.700
Bonusverpflichtungen	1.140	0	1.140	900	0	900
Sicherheitseinbehalte	0	989	989	0	324	324
Erhaltene Kautionen	640	0	640	462	0	462
Aufsichtsratsvergütung	268	0	268	305	0	305
Prüfungskosten	167	0	167	210	0	210
Beratungskosten	48	0	48	166	0	166
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	0	0	0	214	0	214
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	722	0	722	625	0	625
	10.843	989	11.832	6.990	324	7.314

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten i.H.v. TEUR 1.669 (31. Dezember 2010: TEUR 1.706), Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungen, Vermietungsaktivitäten und Immobilienverwaltungsdienstleistungen i.H.v. TEUR 1.119 (31. Dezember 2010: TEUR 725) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mietern i.H.v. TEUR 413 (31. Dezember 2010: TEUR 593).

Der Anstieg der ausstehenden Rechnungen um TEUR 3.158 ist im Wesentlichen auf ein im Vergleich zum Vorjahresstichtag deutlich erhöhtes Volumen von Entwicklungsprojekten zurückzuführen.

11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i.H.v. TEUR 1.586 (31. Dezember 2010: TEUR 2.050) aus Mietgarantien und Treuhandverbindlichkeiten i.H.v. TEUR 640 aus Sicherheitseinbehalten (31. Dezember 2010: TEUR 462), 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 2011 sowie zum Vorjahresstichtag.

12 Sonstige Anhangangaben

12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand 2011 belief sich die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt auf TEUR 2.260 (2010: TEUR 2.458). Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für die Vorstandsvergütung von TEUR 360 (2010: TEUR 300). Aufgrund des Aktienoptionsprogramms der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2011 sowie 2010 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 anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2011 187.429 virtuelle Aktien an die Vorstandsmitglieder ausgegeben » siehe Abschnitt 18.

Aufsichtsrat Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2011 auf TEUR 290 (2010: TEUR 305).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.17 finden sich im Vergütungsbericht » vgl. Seite 100 bis 103, der integraler Bestandteil des Konzernanhangs und zugleich Teil der Erklärung zur Unternehmensführung ist.

12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 9.377 (2010: TEUR 13.955).

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 5.094 (31. Dezember 2010: TEUR 5.486). 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 für Mietgarantien » vgl. Abschnitt 11.3. Die Verringerung dieser Eventualverbindlichkeit von TEUR 5.486 auf TEUR 5.094 beruht auf

einer Zuführung des bisher als Eventualverbindlichkeit beurteilten Betrags in Höhe von TEUR 870 zu den Rückstellungen für Mietgarantien. Gegenläufig wirkt sich die Änderung des Barwertes mit TEUR 478 aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze aus.

Zum 31. Dezember 2011 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 225. Davon weisen TEUR 9 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und der Rest, TEUR 216, eine Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren auf.

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 24 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	31.12.2011	31.12.2010
Innerhalb 1 Jahres	89.826	79.048
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	286.454	258.189
Mehr als 5 Jahre	379.458	367.996
	755.738	705.233

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 belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf TEUR 38.457 und war damit höher als in 2010 (TEUR 29.274). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinszahlungen und gestiegenen Mieterlösen aufgrund von Immobilienerwerben.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasst im Wesentlichen Zahlungsmittelabflüsse aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR –192.442) und Sachanlagen (TEUR –843). Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 1.321 ergaben sich aus der Kapitalauskehrung eines Joint Ventures und in Höhe von TEUR 2.738 aus der Veräußerung von Grundstücken.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt Zuflüsse aus der Aufnahme der in 2011 neu aufgenommenen Darlehen in Höhe von TEUR 72.887 sowie Zahlungsmittelzuflüsse i.H.v. netto TEUR 92.269 aus der Kapitalerhöhung wider. Zahlungsmittelabflüsse betrafen mit TEUR 31.503 die Dividendenaus-schüttung und mit TEUR 5.051 die Rückführung von Tilgungsdarlehen.

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 Organe 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 wurden die Captiva 2 Alstria Holding S.à r.l. (vormals Muttergesellschaft), die Captiva Capital Partners II S.C.A. sowie die Captiva Capital II S.à r.l. (vormals oberste Muttergesellschaft) bis zum 30. März 2011 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.

Zwei (bis zum 8. Juni 2011: drei) Mitglieder des Aufsichtsrats 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 Unternehmen und Personen, bis auf die in » Abschnitt 13.3 genannte Übernahme von Platzierungskosten für einen Mehrheitseigentümer, 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 » Seite 100 bis 103.

13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 bestanden gegen Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i.H.v. TEUR 2.095 (31. Dezember 2010: TEUR 1.967). Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 317 (2010: TEUR 168) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

Am 30. März 2011 wurden 28.200.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien am Markt platziert („Kapitalmaßnahme“). Davon wurden 10.000.000 Aktien zur Durchführung einer Kapitalerhöhung von der Gesellschaft neu ausgegeben („neue Aktien“). Bei den übrigen 18.200.000 Aktien handelte es sich um den Verkauf bestehender Aktien der Captiva Alstria 2 S.à r.l., Captiva Alstria 3 S.à r.l., Captiva Alstria 4 S.à r.l., Captiva Alstria 6 S.à r.l. und Captiva Alstria 7 S.à r.l. am Markt („bestehende Aktien“).

Von den durch die Kapitalmaßnahme verursachten Aufwendungen entfielen TEUR 1.229 auf die Platzierung der bestehenden Aktien. Diese Aufwendungen wurden an die Captiva Capital Partners II S.C.A. und deren Tochtergesellschaften weiterbelastet. Ein Ausgleich erfolgte bislang nicht.

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und 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 Geschäftsjahrs. Eigene Anteile werden dabei nicht berücksichtigt.

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

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

	2011	2010
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	27.448	206
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	69.245	57.525
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,40	0,00

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 (Anlage zum Konzernlagebericht) 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 im Wert von bis zu TEUR 27.412 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

	2011	2010
Dividende ¹ in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	31.503	27.999
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,44	0,50

¹Bezogen auf alle Aktien ohne eigene Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung.

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 8. Juni 2011, eine Dividende von insgesamt TEUR 31.503 (EUR 0,44 pro ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 9. Juni 2011 ausgezahlt. In 2010 wurden TEUR 27.999 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

16 Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 48 Mitarbeiter (1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010: im Durchschnitt 37 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2011 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 50 Mitarbeiter (31. Dezember 2010: 39 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 wurde das Aktienoptionsprogramm durch ein neues anteilsbasiertes Vergütungssystem mit Barausgleich ersetzt („Long Term Incentive Plan“), das in » Abschnitt 18 beschrieben wird. Die unter dem beendeten Aktienoptionsprogramm in 2007 gewährten Aktienoptionen werden dadurch nicht berührt.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden 515.625 ausgegebene Aktienoptionen. Die Anzahl blieb bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 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, betragen für das Geschäftsjahr 2011 TEUR 0.

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

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 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.

Aus dem LTIP bestehen zum Ende der Berichtsperiode 99.009 virtuelle Aktien, die am 2. März 2010 gewährt wurden, und 76.702 virtuelle Aktien, die am 3. März 2011 gewährt wurden.

Am 3. März 2011 wurden erstmals virtuelle Aktien als Bestandteil der kurzfristigen variablen Vergütung (der Short Term Incentive oder STI) gewährt. Die virtuellen Aktien aus der STI-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-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 Basis einer Referenzperiode errechnet.

Zum Ende der Berichtsperiode bestehen 11.718 virtuelle Aktien, die am 3. März 2011 als STI gewährt wurden.

In 2011 ergaben sich aus dem LTIP und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 558 (2010: TEUR 351) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 909 (31. Dezember 2010: TEUR 351). 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 Wandelgenusssrechtszertifikaten („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 Wandelgenusssrechtsprogramms gemäß

der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest.

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

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des Programms können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Am 6. September 2007 wurden 3.600 Zertifikate, am 6. Juni 2008 42.000 Zertifikate, am 11. Juni 2009 114.000 Zertifikate, am 17. Juni 2010 61.500 Zertifikate und am 9. Juni 2011 weitere 80.000 Zertifikate ausgegeben. Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich in 2011 auf TEUR 458 » Abschnitt 9.5.

In 2011 wurden 13.200 Wandelgenussscheine wieder eingezogen. 106.000 Wandelgenussscheine, die am 11. Juni 2009 ausgegeben wurden, wurden im zweiten Quartal 2011 in alstria-Aktien gewandelt. Für 103.626 von ihnen wurden neue Aktien aus dem bedingten Kapital geschaffen und für die Wandelung von 2.374 Wandelgenussscheinen wurden bestehende eigene Aktien genutzt. Insgesamt bestehen zum 31. Dezember 2011 177.700 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 61.500 bestehende Zertifikate, die am 17. Juni 2010 ausgegeben wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2011 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	6.9.2007	6.6.2008	11.6.2009	17.6.2010	9.6.2011
Dividendenrendite (in %)	3,70	4,70	8,68	6,06	4,23
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,20	4,65	1,71	0,47	1,67
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	35,00	73,00	58,00	47,00
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	13,18	11,03	5,99	8,25	10,40
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	10,77	8,76	4,01	6,19	8,25

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 möglichen Zahlungsrückständen 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 und 2011 gelang es, den LTV zum relevanten Stichtag bei 54,9 % zu halten. Mit den zusätzlichen Maßnahmen, die seit Anfang 2010 umgesetzt wurden, wurde dem Risiko der Verletzung dieser Verschuldungsgrenze erfolgreich begegnet.

ÜBERSICHT ÜBER DIE IN ANSPRUCH GENOMMENEN DARLEHEN

zum 31. Dezember 2011

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value- Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	20.07.2015	571.339	54,9	70,0
Darlehen ohne Rückhaftung #1	19.10.2015	47.902	70,8	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	65,9	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	30.581	59,5	62,5
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	31.761	57,2	65,0
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	73.048	61,1	75,0
Darlehen #6	31.12.2015	11.500	60,5	75,0
Darlehen #7	17.12.2018	56.000	48,8	60,0
Gesamt per 31.12.2011		864.801	56,4	

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

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	>4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2011						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Konsortialdarlehen	0	0	0	571.339	0	571.339
Andere Darlehen	1.014	1.186	72.576	59.057	56.000	189.833
Gesamt	1.014	1.186	72.576	630.396	56.000	761.172

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

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 Zinscaps 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 (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2011		31.12.2010	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	4,9000	20.12.2012	75.000	0	75.000	20
Swap	4,1160	10.07.2013	47.902	-2.479	47.902	-3.412
Swap	3,6165	29.11.2011	0	0	625.000	-17.595
Reverse-Swap	3,6165	29.11.2011	0	0	-625.000	17.595
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung				-2.479		-3.392
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	1.421	0	0
Cap	3,2500	31.12.2015	11.500	35	0	0
Cap	3,3000	20.10.2014	25.139	11	25.139	135
Cap	3,3000	20.10.2014	8.649	4	8.649	46
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-1.234	37.283	-420
Swap	4,6000	20.10.2015	95.000	-6.921	95.000	-3.346
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	-29.398	472.500	-18.076
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung				-36.082		-21.661
Gesamt				-38.561		-25.053

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

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

ZINSAUFWAND P. A.

in TEUR	2011	2010
+80 Basispunkte	5.693	5.733
-100 Basispunkte	-7.116	-7.938

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	2011	2010
+80 Basispunkte	16.273	18.222
-100 Basispunkte	-20.394	-23.810

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

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE OHNE CASHFLOW-HEDGE-BILANZIERUNG

in TEUR	2011	2010
+80 Basispunkte	568	1.011
-100 Basispunkte	-722	-1.230

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 2011 zuzüglich gewichteter durchschnittlicher Marge von 150 Basispunkten für die Darlehen des Konzerns).

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	4 – 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum							
31.12.2011							
Zinsen	26.795	26.690	25.680	15.386	4.875	3.911	103.337
Darlehen	3.698	4.001	102.911	632.315	2.009	119.867	864.801
Derivative Finanzinstrumente	9.421	10.335	11.432	6.669	0	0	37.857
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.201	0	0	0	0	0	3.201
Sonstige Verbindlichkeiten	7.858	0	0	0	0	0	7.858
	50.973	41.026	140.023	654.370	6.884	123.778	1.017.054

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	4 – 5 Jahre	> 5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2010							
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	796.966
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
	60.039	37.443	38.712	132.453	643.640	69.131	981.418

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von fünf Banken über einen Betrag i. H. v. TEUR 571.339 (31. Dezember 2010: TEUR 572.809). Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Betrag von TEUR 293.462 (31. Dezember 2010: TEUR 224.156). 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 1.532.729 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 2011 und 31. Dezember 2010 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:

KPI'S GEMÄSS DEUTSCHEM REIT-GESETZ

in %	2011	2010	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	48,68	49,82	> 45
Unbewegliches Vermögen	93,56	90,12	> 75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	> 75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20,62	20,34	< 50 ¹

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

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

	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzielle Vermögenswerte					Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
			Forderun- gen und ausgereich- te Darlehen	Vermögens- werte mit Wert- änderung „through profit or loss“	Derivative Finanz- instrumente zur Ab- sicherung	Zur Ver- äußerung verfügbar			
Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2011									
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.449	0	2.449	0	0	0	2.449	2.449	
Forderungen gegen Gemeinschaftsun- ternehmen	2.095	0	2.095	0	0	0	2.095	2.095	
Derivative Finanzinstrumente	3.566	0	0	0	3.566	0	3.566	3.566	
Übrige Forderun- gen und sonstige Vermögenswerte	6.870	9.619	3.461	0	0	0	3.461	3.461	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläqui- valente	96.009	0	96.009	0	0	0	96.009	96.009	
Gesamt	110.989	9.619	104.014	0	3.566	0	107.580	107.580	

	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzinstrumente				Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
			Verbind- lichkeiten mit Wertänderung „through profit or loss“	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Derivative Finanzins- trumente zur Absicherung			
Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2011								
Langfristige Darlehen	854.814	0	0	793.603	0	793.603	793.603	
Derivative Finanzinstrumente	40.032	0	2.479	0	37.553	40.032	40.032	
Kurzfristige Darlehen	4.505	0	0	4.505	0	4.505	4.505	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.201	0	0	3.201	0	3.201	3.201	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.832	9.817	0	2.015	0	2.015	2.015	
Gesamt	914.384	9.817	2.479	803.324	37.553	843.356	843.356	

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2010	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Vermögenswerte				
		Vermögenswerte	Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung „through profit or loss“	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Zur Veräußerung verfügbar	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
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
Gesamt	152.806	5.382	129.627	17.615	181	1	147.424	147.424

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2010	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		Finanzinstrumente				
		Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten mit Wertänderung „through profit or loss“	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegender Zeitwert	
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	
Gesamt	847.394	6.528	21.007	804.991	21.842	847.840	847.840	

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 Finanzinstrumenten bestehen in folgender Höhe:

in TEUR	2011	2010
Finanzinstrumente mit Wertänderung „through profit or loss“	-3.247	-35.672
Verbindlichkeiten und Forderungen	-117	-472
Gesamt	-3.364	-36.144

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes Für Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, sind Angaben zu der Wertermittlung des beizulegenden Zeitwertes 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

Anfang 2012 wurde ein notarieller Kaufvertrag über die Veräußerung eines in Nürnberg belegenen Grundstücks unterzeichnet. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird zum Ende des ersten Quartals 2012 erwartet.

22 Inanspruchnahme von Befreiungen von bestimmten Anzeigepflichten

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

- › alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG (vormals alstria office Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG), Hamburg
- › alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Halberstädter Str. GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Hamburger Str. 43 GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Insterburger Straße 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

23 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)

1 Ad-hoc-Mitteilungen

Datum	Anlass	Sprache
28.03.2011	Kapitalerhöhung um bis zu 10.000.000 neue Aktien	Deutsch/Englisch
29.03.2011	alstria office REIT-AG führt Kapitalerhöhung erfolgreich durch	Deutsch/Englisch

2 Mitteilungen über Wertpapiertransaktionen

In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft im Jahr 2011 gemeldeten Transaktionen zusammengefasst:

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers	ISIN
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1

3 Stimmrechtsmitteilungen

Nr.	Datum	Aktionäre	Stimmrechte (neu) (in %)
1	07.04.2011	Cohen & Steers, Inc.	6,00
2	07.04.2011	Morgan Stanley Investment Management Limited	5,13
3	07.04.2011	Morgan Stanley	5,77
4	07.04.2011	Morgan Stanley International Holdings Inc.	5,13
5	07.04.2011	Morgan Stanley International Limited	5,13
6	07.04.2011	Morgan Stanley Group (Europe)	5,13
7	07.04.2011	Morgan Stanley Investments (UK)	5,13
8	08.04.2011	JPMorgan Chase & Co.	0,66
9	08.04.2011	JPMorgan Chase Bank, N.A.	0,66
10	08.04.2011	J.P. Morgan International Inc.	0,66
11	08.04.2011	Bank One International Holdings Corporation	0,66
12	08.04.2011	J.P. Morgan International Finance Limited	0,66
13	08.04.2011	J.P. Morgan Capital Holdings Limited	0,66
14	08.04.2011	J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited	0,66
15	08.04.2011	J.P. Morgan Chase International Holdings	0,66
16	08.04.2011	J.P. Morgan Securities Ltd.	0,66
17	12.04.2011	Captiva Alstria 2 S.à r.l.	1,81
18	27.06.2011	Stichting PGGM Depositary	3,97
19	14.07.2011	BPCE S.A.	14,62
20	14.07.2011	Natixis S.A.	14,62
21	14.07.2011	Natixis Alternative Assets S.A.	14,62
22	14.07.2011	Captiva Capital Management S.à r.l.	14,62
23	14.07.2011	Captiva Capital (Luxembourg) S.à r.l.	14,62
24	14.07.2011	Captiva Capital (Luxembourg) Partners II S.C.A.	14,62

Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
Kauf	XETRA	17.08.2011	8,925	86	767,55
Kauf	XETRA	17.08.2011	8,947	503	4.500,34
Kauf	XETRA	17.08.2011	8,970	860	7.714,20
Kauf	XETRA	07.09.2011	8,800	2.000	17.600,00

Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Änderung	Zugerechnete Anteile	Mitteilung gemäß	Sprache
5, 3	30.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
5	31.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5	31.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5	31.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5	31.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5	31.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Nein	§ 21 Abs. 1 WpHG	Englisch
5, 3	04.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	30.03.2011	Nein	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
10, 5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
10, 5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
10, 5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
10, 5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
10, 5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
10, 5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch

Nr.	Datum	Aktionäre	Stimmrechte (neu) (in %)
25	14.07.2011	FTW II S.à r.l.	5,14
26	26.07.2011	Grove International Partners LLP	7,87
27	26.07.2011	CGI Partners L.P.	7,87
28	26.07.2011	Cypress Grove International Associates LLC	7,87
29	26.07.2011	Cypress Grove International D L.P.	7,87
30	26.07.2011	CG Delaware Malta Limited	7,87
31	26.07.2011	Shamrock Cedobar Limited	7,87
32	05.08.2011	PGGM Fondsenbeheer B.V.	3,97
33	08.08.2011	PGGM N.V.	3,97
34	08.08.2011	PGGM Coöperatie U.A.	3,97
35	12.09.2011	APG Groep N.V.	3,45
36	12.09.2011	Stichting Pensioenfonds ABP	3,45
37	12.09.2011	APG Algemene Pensioen Groep N.V.	3,45
38	21.12.2011	The Sumitomo Trust & Banking Co., Ltd.	2,98
39	21.12.2011	Sumitomo Mitsui Trust Holdings, Inc.	2,98
40	21.12.2011	Nikko Asset Management Co., Ltd.	2,98
41	02.02.2012	Cohen & Steers Capital Management, Inc.	4,79

Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Änderung	Zugerechnete Anteile	Mitteilung gemäß	Sprache
5, 3	30.06.2011	Nein	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
5, 3	30.06.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
5, 3	30.06.2011	Nein	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	30.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	30.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	30.03.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	01.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	01.04.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	01.04.2011	Nein	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	15.12.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	15.12.2011	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
3	15.12.2011	Nein	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch
5	27.01.2012	Ja	§ 21 Abs. 1 WpHG	Deutsch/Englisch

24 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktienengesetz)

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

25 Prüfungshonorar

Am 8. Juni 2011 wählte die Hauptversammlung die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Axel-Springer-Platz 3, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2011 belaufen sich auf TEUR 238. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 72.

26 Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahrs 2011 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine, Chief Executive Officer
(Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne, Chief Financial Officer
(Finanzvorstand)

Der als Anlage beigefügte Vergütungsbericht » siehe Seite 100 bis 103 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 2016.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahrs 2011 wie folgt zusammen:

Alexander Stuhlmann, Vorsitzender
Hamburg, Deutschland
Unternehmensberater;
Geschäftsführer der Alexander Stuhlmann GmbH

- › Capital Stage AG,
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- › Euro-Aviation Versicherungs AG,
Vorsitzender des Aufsichtsrats
- › Frank Beteiligungsgesellschaft mbH,
Vorsitzender des Beirats
- › HASPA Finanzholding,
Mitglied des Kuratoriums
- › HCI Capital AG,
Mitglied des Aufsichtsrats
- › 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

Dr. Johannes Conradi, stellv. Vorsitzender
(seit 9. Juni 2011)

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.

- › Captiva International Partners LLP, Partner
- › Caposition SARL, Director
- › seit 13. Juli 2011: Natixis Capital Partners GmbH,
Director
- › Natixis Capital Partners Ltd., Director

Richard Mully**Dublin, Irland****Director, Investment Advisor und Manager bei Starr Street Limited**

- › bis 31. Dezember 2011: Grove International Partners (UK) Ltd, Managing Partner
- › bis 31. Dezember 2011: Grove International Partners LLP, Managing Partner
- › bis 25. November 2011: Event Hospitality Group B.V., Director
- › Hansteen Holdings PLC, Director
- › bis 31. Mai 2011, Karta Realty Limited, Director
- › bis 25. November 2011: Polish Investment Real Estate Holding B.V., Director
- › bis 25. November 2011: Polish Investments Real Estate Holding II B.V., Director
- › bis 7. März 2011: SI Real Estate Holding B.V., Director
- › bis 31. Dezember 2011: SREI DI Properties, Inc., Director
- › seit 1. Januar 2011: Starr Street Limited, Director

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

- › Captiva International Partners LLP, Partner
- › CDS Costruzioni SpA, Director
- › CDS Holdings SpA, Director
- › Mercurio Asset Management SGR SpA, Director
- › Natixis Capital Partners Ltd., Director
- › bis 13. Juli 2011: Natixis Capital Partners GmbH, Managing Director

Marianne Voigt**(seit 24. Oktober 2011)****Berlin, Deutschland****Kaufmann, Geschäftsführer der bettermarks GmbH**

Mit Wirkung vom 24. Oktober 2011 wurde Frau Marianne Voigt gerichtlich zum Aufsichtsratsmitglied der alstria office REIT-AG bestellt.

John van Oost, stellv. Vorsitzender**(bis 8. Juni 2011)****Singapur, Singapur****Managing Partner bei Natixis Capital Partners Ltd.**

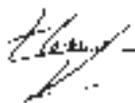
- › agapia Holding GmbH (vormals Captiva Healthcare Holding GmbH), Director
- › Axiom Asset 1 GmbH & Co. KG, Director
- › Axiom Asset 2 GmbH & Co. KG, Director
- › Axiom Immo GP GmbH (vormals Captiva Industrial GP GmbH), Director

- › Axiom Immo Holding GmbH (vormals Captiva Industrial Holding GmbH), Director
- › Axiom Immo Management GmbH, Director
- › Captiva Capital LP. Inc., Limited Partner
- › Captiva International Partners LLP, Director
- › Fluxal 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
- › Yishan Capital Partners Pte Ltd (vormals Captiva Capital Partners Pte Ltd.), Director
- › Yishan Group Pte Ltd, Director
- › Yishan Joo Koon Pte Ltd, Director
- › Yishan Tanjong Pagar Pte Ltd, Director

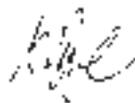
Herr John van Oost war bis zum 8. Juni 2011 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Nach regulärer Beendigung seiner Amtszeit als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender verzichtete Herr John van Oost auf eine erneute Kandidatur.

Hamburg, 14. Februar 2012

Der Vorstand


Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender


Alexander Dexne

Finanzvorstand

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.“

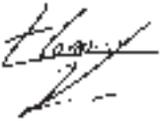
Hamburg, 14. Februar 2012

alstria office REIT-AG

86

Erklärung des Vorstands

Der Vorstand



Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender



Alexander Dexne
Finanzvorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der alstria office REIT-AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (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 über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 in 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 der alstria office REIT-AG, Hamburg, 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.

Hamburg, den 15. Februar 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Gerald Reiher
Wirtschaftsprüfer

gez. Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin

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 über 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 2011 fanden vier ordentliche und eine außerordentliche Sitzung des Gesamtauf-sichtsrats statt. Bei allen Sitzungen des Aufsichtsrats waren sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich anwesend oder haben per Telefonkonferenz an den Sitzungen teilgenommen. Zusätzlich wurden auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen drei Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2012 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts weitere vier Sitzungen des Gesamtauf-sichtsrats 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

Neben den regelmäßig wiederkehrenden Themen bildeten im Geschäftsjahr 2011 insbesondere die im Frühjahr 2011 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung und Platzierung von Aktien des ehemaligen Mehrheitsaktionärs sowie eine Erhöhung des Anteils unabhängiger Mitglieder im Aufsichtsrat der Gesellschaft den Schwerpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse.

In der außerordentlichen Sitzung im Januar 2011 diskutierten Vorstand und Aufsichtsrat die langfristige strategische Ausrichtung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat stimmte einem öffentlichen Angebot von Aktien der Gesellschaft aus einer Kapitalerhöhung und dem Bestand des Hauptaktionärs Captiva und einer anschließenden raschen Investition des Platzierungserlöses zu und bildete einen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Durchführung dieser Kapitalerhöhung ermächtigt war.

In seiner Sitzung im März 2011 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010, den Konzernlageberichten sowie dem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 und schloss sich nach gründlicher Prüfung und sorgfältiger Abwägung 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. Der Aufsichtsrat beriet und beschloss auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses über die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung und befasste sich mit den Parametern für die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2011. Ferner berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die Kapitalerhöhung und die bestehenden Akquisitionsmöglichkeiten.

Im Anschluss an die Hauptversammlung im Juni 2011 fand die konstituierende Sitzung des neu gewählten Aufsichtsrats statt, in der die Wahlen zum Vorsitz und zu den Ausschüssen durchgeführt wurden.

In der Sitzung im September 2011 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zu dem Verkauf einer Immobilie in Hamburg, zu Investitionen in ein Objekt in Ditzingen sowie zum Abschluss eines Bankdarlehens. Der Aufsichtsrat fasste Beschluss über die formale Anpassung der Satzung an eine im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft durchgeführte bedingte Kapitalerhöhung und nahm eine weitere lediglich die Fassung betreffende Anpassung vor. Ferner fasste der Aufsichtsrat Beschluss über die Bestellung der Vorstandsmitglieder zu Geschäftsführern bzw. Prokuristen von Tochtergesellschaften, passte die Geschäftsordnung für seinen Investitionsausschuss an und befasste sich mit der Stärkung der Unabhängigkeit bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats sowie der Suche nach neuen Mitgliedern für den Aufsichtsrat.

In seiner Sitzung im November 2011 beschloss der Aufsichtsrat nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2012. Der Aufsichtsrat befasste sich ferner mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens und möglichen Transaktionen sowie mit der Suche nach neuen Kandidaten für den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat diskutierte die Verlängerung der Bestellung und Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder und befasste sich mit einem Urteil des Bundesgerichtshofs betreffend die Übernahme der Prospekthaftung der Deutschen

Telekom bei der öffentlichen Umplatzierung ihrer Aktien und den Auswirkungen dieses Urteils auf die Gesellschaft. Der Aufsichtsrat überprüfte ferner die im November 2010 erstmals festgelegten konkreten Ziele für seine Zusammensetzung (Diversity Statement) und überarbeitete diese insbesondere im Hinblick auf eine Stärkung der Unabhängigkeit bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats. Das aktuelle Diversity Statement und der Stand der Umsetzung sind im Corporate Governance Bericht der Gesellschaft veröffentlicht. Schließlich diskutierte der Aufsichtsrat das positive Ergebnis der Prüfung der Effizienz seiner Arbeit, die die Mitglieder des Aufsichtsrats anhand eines Fragebogens durchgeführt hatten.

Die Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren im April, Mai und Juni 2011 betrafen die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010, die Abgabe einer unterjährigen Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie eine Personalangelegenheit.

Im Januar 2012 fasste der Aufsichtsrat Beschluss über den Abschluss eines Darlehens, über die erneute Bestellung der Vorstandsmitglieder und den Abschluss neuer Anstellungsverträge sowie die Bestellung der Vorstandsmitglieder zu Geschäftsführern einer Tochtergesellschaft. Im Februar 2012 stimmte der Aufsichtsrat einer bis zu zehnprozentigen Kapitalerhöhung zu und bildete einen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Durchführung dieser Kapitalerhöhung ermächtigt war und beriet ferner mit dem Vorstand über die Investition des Platzierungserlöses. Auf seiner Bilanzsitzung im Februar 2012 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011, dem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen 2011 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Im März 2012 fasste der Aufsichtsrat Beschluss über seine Beschlussvorschläge und seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung und befasste sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder 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 2011 in vier Sitzungen zusammen, an denen stets der Finanzvorstand teilnahm. Ferner traf der Prüfungsausschuss eine weitere Entscheidung im schriftlichen Umlaufverfahren. Im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung behandelte der Prüfungsausschuss den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 sowie die Konzernlageberichte, 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 Festlegung der Prüfungsschwerpunkte, die Erteilung des Prüfungsauftrags an Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, nebst Honorarvereinbarung 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 gute Effizienz.

Der Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2011 in zwei Sitzungen seine Zustimmung zu dem Erwerb von Immobilienportfolios erteilt sowie mit dem Vorstand über die Investitionsmöglichkeiten der Gesellschaft beraten.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2011 viermal und traf auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen zwei Entscheidungen im Umlaufverfahren. Der Personalausschuss

beriet über die personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats, eine Erhöhung der Anzahl der unabhängigen Mitglieder des Aufsichtsrats und suchte nach entsprechend geeigneten Kandidaten für den Aufsichtsrat. Er beriet über die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung, die Parameter für die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2011 sowie den Beschlussvorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern. Der Personalausschuss unterbreitete dem Gesamtaufichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Er genehmigte zudem eine Rahmen-Mandatsvereinbarung mit der Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, deren Partner das Aufsichtsratsmitglied Dr. Johannes Conradi ist, und befasste sich mit der Zustimmung zu Beratungsleistungen durch die Kanzlei. Der Personalausschuss überprüfte die Marktüblichkeit und Angemessenheit der Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats und befasste sich mit der Verlängerung der Amtszeit und der Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder.

Im Geschäftsjahr 2011 bildete der Aufsichtsrat zudem drei Sonderausschüsse: So richtete der Aufsichtsrat im Januar 2011 einen Ausschuss ein, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu zirka 23 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts ermächtigt war. Der Sonderausschuss kam im Februar und März 2011 in vier Sitzungen zusammen, beriet mit dem Vorstand die Durchführung der Kapitalerhöhung unter Beteiligung des Hauptaktionärs sowie die Investitionsmöglichkeiten für die Platzierungserlöse und stimmte der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts und allen damit zusammenhängenden Handlungen und Beschlüssen zu.

Ebenfalls im Januar 2011 richtete der Aufsichtsrat einen Sonderausschuss zur Prüfung einer Transaktion ein, die jedoch nicht weiter verfolgt wurde. Der Sonderausschuss tagte nicht. Ferner errichtete der Aufsichtsrat im November 2011 einen Sonderausschuss zur Prüfung einer möglichen Akquisition. Der Sonderausschuss kam im Dezember 2011 zu einer Telefonkonferenz zusammen.

Bis auf eine Ausnahme nahm kein Mitglied der Ausschüsse an weniger als der Hälfte der jeweiligen Ausschusssitzungen teil. Lediglich bei dem zur im Frühjahr 2011 durchgeführten Kapitalerhöhung eingerichteten Sonderausschuss nahm Herr John van Oost an weniger als der Hälfte der Sitzungen teil, zu den Beschlussfassungen lag jedoch jeweils eine schriftliche Stimmabgabe von ihm vor.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, 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 2011 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 berichtete der Abschlussprüfer 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 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss als auch die Ergebnisse der Abschlussprüfung. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat waren Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat 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 den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis zum 31. März 2011 gemäß § 312 AktG vorgelegt, in dem der Vorstand über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen berichtet. Gleichermaßen hat Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, dem Aufsichtsrat ihren Bericht über die Prüfung des Abhängigkeitsberichts vorgelegt. Der uneingeschränkte 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 vom Vorstand im Bericht genannten beiden Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft unangemessen hoch war und die Nachteile nicht ausgeglichen worden sind und bei den übrigen im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht des Vorstands geprüft und gebilligt. Er hat nach abschließender Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts gemäß § 312 Abs. 3 AktG. Der Aufsichtsrat stimmte dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Abschlussprüfer zu.

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 2012 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 wel-

che Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Im Geschäftsjahr 2011 und nach Ablauf des Geschäftsjahrs sind bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats Dr. Johannes Conradi und Daniel Quai Interessenkonflikte aufgetreten. Im Falle von Herrn Dr. Johannes Conradi betraf der Interessenkonflikt vier Zustimmungen betreffend die Mandatierung der Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, deren Partner Dr. Johannes Conradi ist. Das Aufsichtsratsmitglied hat den Konflikt jeweils offengelegt und sich bei den entsprechenden Beschlussfassungen der Stimme enthalten. Im Falle von Herrn Daniel Quai betraf der Interessenkonflikt eine Beschlussfassung zu dem in Zusammenarbeit mit dem Hauptaktionär durchgeführten öffentlichen Angebot von Aktien der Gesellschaft. Herr Daniel Quai hat offengelegt, dass er auf Seiten des Hauptaktionärs in die Angelegenheit involviert sei, und hat im Aufsichtsrat an der entsprechenden Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen. Anschließend wurde die Angelegenheit in einen Ausschuss verwiesen, dem Herr Daniel Quai nicht angehörte.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Die Amtszeiten aller Mitglieder endeten mit der Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung im Juni 2011. Nachdem der frühere Mehrheitsaktionär seinen Anteil an der Gesellschaft im Frühjahr 2011 reduziert hatte, wollte der Aufsichtsrat die reduzierte Beteiligung möglichst zeitnah in seiner Zusammensetzung widerspiegeln und suchte intensiv nach geeigneten, unabhängigen Nachfolgern für zwei Vertreter des Mehrheitsaktionärs. Da absehbar war,

dass diese Suche einige Zeit in Anspruch nehmen würde, schlug der Aufsichtsrat der Hauptversammlung aufgrund der Kürze der Zeit zunächst die Wiederwahl aller sechs Mitglieder des Aufsichtsrats vor. Da Herr John van Oost aus persönlichen Gründen kurzfristig nicht mehr für eine weitere Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrats zur Verfügung stand, wurden durch die Hauptversammlung die verbliebenen fünf Kandidaten zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt.

Im September 2011 wurde die gerichtliche Bestellung von Frau Marianne Voigt bis zur nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft beantragt. Die entsprechende Bestellung erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg zum 24. Oktober 2011. Herr Daniel Quai hat sein Mandat zum 31. März 2012 niedergelegt. Daher schlägt der Aufsichtsrat der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 die Wahl von Frau Marianne Voigt und eines unabhängigen Nachfolgers für Herrn Daniel Quai zu Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2011.

Hamburg, im März 2012

Alexander Stuhlmann

Vorsitzender des Aufsichtsrats

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG („alstria“) sind sich bei der Unternehmensführung ihrer Verantwortung gegenüber den Aktionären, Mitarbeitern und Mietern der alstria bewusst. Ausdrück 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 („Kodex“) sowie gemäß § 289a Abs. 1 HGB über die Unternehmensführung bei der alstria.

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 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 1. März 2012 abgegeben haben:

Entsprechenserklärung vom 1. März 2012

„Den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 26. Mai 2010 wurde seit der letzten Entsprechenserklärung vom 18. Mai 2011 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.

Änderung der Erfolgsziele für variable Vergütungsteile, Ziffer 4.2.3

Das kurzfristige variable Vergütungselement für den Vorstand bemisst sich primär anhand der erzielten Funds From Operations („FFO“). Da Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO für das Geschäftsjahr 2011 beigetragen haben, hat der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO angepasst und die im Geschäftsjahr 2011 erfolgten Akquisitionen unberücksichtigt gelassen. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird. Akquisitionen wirken sich auf die Vorstandsvergütung nur über die mehrjährige Bemessungsgrundlage der variablen Vergütungsbestandteile aus, wodurch ein Gleichklang der Interessen des Vorstands mit denen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre erreicht wird. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, auch in künftigen Geschäftsjahren das Erfolgsziel FFO anzupassen, indem Akquisitionen und Verkäufe bei der Zielerreichung unberücksichtigt bleiben. Die kurzfristige variable Vergütung für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 ist durch die Anpassung des Erfolgsziels niedriger ausgefallen, als sie es ohne die beschriebene Anpassung des Erfolgsziels gewesen wäre.

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 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 2011 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 2011

berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den » Seiten 88 bis 92 des Geschäftsberichts.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. Da die Amtsperioden der Aufsichtsratsmitglieder Alexander Stuhlmann (Vorsitzender), John van Oost (stellvertretender Vorsitzender), Dr. Johannes Conradi, Roger Lee, Richard Mully sowie Daniel Quai mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 8. Juni 2011 endeten und John van Oost aus persönlichen Gründen nicht mehr für eine weitere Amtsperiode als Mitglied des Aufsichtsrats zur Verfügung stand, wählte die Hauptversammlung am 8. Juni 2011 die verbliebenen fünf Kandidaten erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats; ihre Amtszeit endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 beschließt. Alexander Stuhlmann wurde erneut zum Vorsitzenden gewählt, zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Dr. Johannes Conradi gewählt.

Marianne Voigt wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg zum 24. Oktober 2011 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Daniel Quai hat sein Mandat zum 31. März 2012 niedergelegt. Der Aufsichtsrat schlägt der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 die Wahl von Marianne Voigt und einem unabhängigen Nachfolger für Daniel Quai zu Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

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 im November 2010 erstmals Ziele für seine Zusammensetzung benannt. Von diesen Zielen war zunächst allein das Ziel, binnen der nächsten zwei Wahlperioden mindestens einen Sitz im Aufsichtsrat mit einer Frau zu besetzen, noch nicht erfüllt. Mit der gerichtlichen Bestellung von Marianne Voigt zum Mitglied des Aufsichtsrats im Oktober 2011 waren alle vom Aufsichtsrat benannten Ziele hinsichtlich seiner Zusammensetzung erreicht. Im November 2011 über-

prüfte und überarbeitete der Aufsichtsrat die Ziele für seine Zusammensetzung. Dabei stand vor dem Hintergrund der im Frühjahr 2011 durchgeführten Kapitalerhöhung und der damit verbundenen reduzierten Beteiligung des ehemaligen Mehrheitsaktionärs insbesondere die Stärkung der Unabhängigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats im Fokus.

Unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der alstria hat der Aufsichtsrat daher im November 2011 die folgenden Ziele für seine Zusammensetzung benannt, die auch bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats 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, insbesondere im Kapitalmarkt und im deutschen Immobilienmarkt.
- › Mindestens zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen in besonderem Maße über im Ausland erworbene Erfahrungen verfügen.
- › Mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder, darunter auch der Vorsitzende des Aufsichtsrats, sollen in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung, die einen Interessenkonflikt begründen könnte, zu der Gesellschaft, deren Vorstand oder einem Aktionär, der mehr als 10 % des Grundkapitals hält, stehen. Mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Beratungs- oder Organfunktion bei Hauptmietern, Kreditgebern oder anderen Geschäftspartnern der Gesellschaft wahrnehmen. Eine Mitgliedschaft im Aufsichtsrat der Gesellschaft soll in der Regel nicht länger als zehn Jahre bestehen.
- › Mindestens ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen.
- › Mindestens ein Aufsichtsratsmitglied soll weiblich sein.
- › Aufsichtsratsmitglieder sollen in der Regel nicht älter als 70 Jahre sein.

Alle diese Ziele sind derzeit umgesetzt und wären auch bei der Wahl der vom Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten weiterhin erfüllt.

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. Transaktionen, die über diesem Betrag liegen, sind dem Gesamtaufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Ferner entscheidet der Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu Abschluss, Erneuerung oder vorzeitiger Beendigung von Mietverträgen mit Dritten mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. Dem Investitionsausschuss gehörten bis zum 8. Juni 2011 John van Oost als Vorsitzender und Richard Mully und Alexander Stuhlmann als weitere Mitglieder an. An Stelle des ausgeschiedenen Mitglieds John van Oost trat Roger Lee am 8. Juni 2011 in den Ausschuss ein. Den Vorsitz übernahm Richard Mully.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, bereitet die Beschlussfassung des Gesamtaufsichtsrats 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 gehörten bis zum 8. Juni 2011 Alexander

Stuhlmann als Vorsitzender sowie Richard Mully und John van Oost als weitere Mitglieder an. An Stelle des ausgeschiedenen Mitglieds John van Oost trat Dr. Johannes Conradi am 8. Juni 2011 in den Ausschuss ein.

Im Geschäftsjahr 2011 hatte der Aufsichtsrat zudem drei Sonderausschüsse gebildet. Einem im Januar 2011 im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung eingerichteten Ausschuss gehörten Alexander Stuhlmann als Vorsitzender und Dr. Johannes Conradi, Richard Mully sowie John van Oost als weitere Mitglieder an. Einem ebenfalls im Januar 2011 zur Prüfung einer Transaktion eingerichteten Ausschuss gehörten Alexander Stuhlmann als Vorsitzender, Richard Mully und John van Oost als weitere Mitglieder an.

Einem im November 2011 zur Prüfung einer möglichen Akquisition eingerichteten Ausschuss gehören Dr. Johannes Conradi, Roger Lee und Richard Mully als Mitglieder an.

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2011 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den » Seiten 88 bis 92 des Geschäftsberichts.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat wird in dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2011 erläutert. Dort findet sich auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2010 und 2011. Mit Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2010 hatten 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 den » Seiten 100 bis 103 des Geschäftsberichts dargestellt.

Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis war der Vorstand bis zum 15. März 2012 ermächtigt, im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms maximal 500.000 Wandelgenussscheine mit einem Gesamtnominalwert von EUR 500.000 an alstria-Mitarbeiter und Mitarbeiter aus Unternehmen, an denen alstria direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist, auszugeben. Vorstandsmitglieder galten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter.

Jeder im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms ausgegebene 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.

Die folgenden Transaktionen wurden im Jahr 2011 an alstria berichtet:

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers		Transaktion		Transaktionsdatum (in EUR)	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
		ISIN		Ort					
Alexander Stuhlmann	Aufsichtsratsmitglied	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	17.08.2011	8,947	503	4.500,34
Alexander Stuhlmann	Aufsichtsratsmitglied	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	17.08.2011	8,970	860	7.714,20
Alexander Stuhlmann	Aufsichtsratsmitglied	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	17.08.2011	8,925	86	767,55
Alexander Stuhlmann	Aufsichtsratsmitglied	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	07.09.2011	8,800	2.000	17.600,00

Im Rahmen dieses nunmehr ausgelaufenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms wurden insgesamt 300.100 Zertifikate ausgegeben. Im Juni 2011 wurden erstmals 106.000 Wandelgenussrechte in Aktien der Gesellschaft gewandelt.

Das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm soll auch in Zukunft fortgeführt werden. Daher schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der ordentlichen Hauptversammlung 2012 die Schaffung einer erneuten Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelgenussrechten an Mitarbeiter der Gesellschaft vor.

Directors' Dealings – meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

Gemäß § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) sind Vorstand und Aufsichtsrat der alstria 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 Optionscheinen 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.

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 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 auszulegenden 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 WpHG. 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 2011 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 Geschäftsjahrs 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 2011 und für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2011 wurde die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, 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 veröffentlicht.

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

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

Hamburg, im März 2012

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

VERGÜTUNGSBERICHT*

1. Vergütungssystem des Vorstands

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Im Geschäftsjahr 2010 hatte der Aufsichtsrat das Vergütungssystem entsprechend den Vorschlägen eines unabhängigen, externen Vergütungsexperten an die neuen gesetzlichen Anforderungen durch das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) angepasst. 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 (98,11 % Ja-Stimmen).

Bei dem 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.

a. Vergütungsstruktur

Die Vergütung besteht 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 überwiegend mehrjährige Bemessungsgrundlagen haben. Für außerordentliche Entwicklungen wurden Begrenzungsmöglichkeiten eingeführt.

Das Fixum ist eine erfolgsunabhängige Grundvergütung, die monatlich anteilig als Gehalt ausbezahlt wird. Das Fixum beläuft sich auf zirka 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 auszuzahlende Betrag durch einen Cap begrenzt. Die Erfolgsprämie wird an das Vorstandsmitglied nur i. H. v. 75 % in bar ausbezahlt. 25 % der Erfolgsprämie werden in virtuelle Aktien gewandelt, die einer Haltefrist 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. Der Zielwert des Short Term Incentive belief sich für Herrn Olivier Elamine in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 auf TEUR 220 und für Herrn Alexander Dexne auf TEUR 180 und somit auf zirka 20 % der vorgesehenen Gesamtvergütung ohne Nebenleistungen.

Als langfristiges variables Vergütungselement werden im Rahmen eines Performance Share Plans (Long Term Incentive Plan, LTI-Plan) jährlich virtuelle Aktien an die Mitglieder des Vorstands ausgegeben, die eine vierjährige Laufzeit haben. Die Anzahl der zu gewährenden virtuellen Aktien ergibt sich grundsätzlich aus einem Zielwert, 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.

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

Ferner ist auch beim LTI-Plan die Höhe der Auszahlung durch einen Cap begrenzt. Der Zielwert des Long Term Incentive belief sich für Herrn Elamine in den Geschäftsjahren 2010 und 2011 auf TEUR 440 und für Herrn Dexne auf TEUR 360 und somit auf zirka 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.

b. Sonstige Pflichtangaben

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 verzichten kann. Als Entschädigung erhalten die Mitglieder des Vorstands für die Laufzeit des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots eine Abfindung in Höhe ihres letzten Fixgehalts. Die Leistungen der Gesellschaft für den Fall der Beendigung der Anstellung durch Ableben umfassen die fixe Vergütung für den Monat des Ablebens und die folgenden drei Monate. Die Erfolgsprämie wird in diesem Fall zeitanteilig bis einschließlich des Monats des Ablebens gezahlt. Die Vorstandsverträge enthalten keine Change-of-Control Regelungen.

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 2011 kein Aufwand.

Die Eckpunkte des Aktienoptionsprogramms 2007 können wie folgt beschrieben werden: Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16,00. Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabezeitpunkt. Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der aktuelle Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft den Ausübungspreis um 20 % oder mehr an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor Beginn des entsprechenden Ausübungszeitraums übersteigt. Das Erfolgsziel für die in 2007 gewährten Aktienoptionen beträgt EUR 19,20. Die Aktienoptionen können nur nach Ende einer Haltefrist von zwei Jahren und auch nur während vier Ausübungszeiträumen eines jeden Jahres ausgeübt werden. Jeder Ausübungszeitraum beträgt 30 Tage, beginnend an dem Tag der Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten, zweiten und dritten Quartals und dem Tag der Hauptversammlung. Es bestehen keine Barzahlungsalternativen.

2. Vergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2011

Die Gesamtvergütung für die aktiven Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 2.260.

a. Individuelle Vorstandsvergütung 2011

in TEUR

Vorstandsmitglied	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung ¹		Langfristige variable Vergütung	Nebenleistungen ⁴	Gesamtvergütung
		Baranteil	Aktienanteil			
Olivier Elamine, Vorstands- vorsitzender	440	200	67 ²	440 ³	95	1.242
Alexander Dexne, Finanzvorstand	360	164	55 ²	360 ³	79	1.018
Gesamt	800	364	122	800	174	2.260

¹ Für in 2010 erbrachte Leistungen.

² Virtuelle Aktien mit angegebenem Zeitwert und zweijähriger Haltefrist.

³ Virtuelle Aktien mit angegebenem Zielbarwert und vierjähriger Haltefrist.

⁴ Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen, Versicherungen und Altersvorsorge.

b. Individuelle Vorstandsvergütung 2010

in TEUR

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

¹ Für in 2009 erbrachte Leistungen, letztmals nach altem Vergütungssystem.

² Virtuelle Aktien mit angegebenem Zielbarwert und vierjähriger Haltefrist.

³ Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen, Versicherungen und Altersvorsorge.

Wegen des Systemwechsels bei der Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2010 zur Anpassung an die durch das VorstAG geänderten gesetzlichen Regelungen zeichnen die in der Tabelle zur individuellen Vorstandsvergütung 2010 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 Geschäftsjahr 2011 vergleichbar.

c. Weiter gehende und erläuternde Angaben

Die Auszahlung des Short Term Incentive für das Geschäftsjahr 2010 erfolgte gemäß den oben beschriebenen Bedingungen des Short Term Incentive zu 25 % in virtuellen Aktien der Gesellschaft, wobei Herrn Elamine 6.445 virtuelle Aktien mit dem oben angegebenen Zeitwert zugeteilt wurden und Herr Dexne 5.273 virtuelle Aktien mit dem oben angegebenen Zeitwert erhalten hat. Ferner wurde der

Zielwert für den Short Term Incentive für das Geschäftsjahr 2011 auf TEUR 220 für Herrn Elamine und TEUR 180 für Herrn Dexne festgelegt. Abhängig vom Grad der Zielerreichung und unter Berücksichtigung der individuellen Leistung der Mitglieder des Vorstands wird der STI für das Geschäftsjahr 2011 im Geschäftsjahr 2012 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2011 wurde an die Mitglieder des Vorstands ferner die jährliche Tranche des langfristigen Vergütungselements ausgegeben. Dabei wurden Herrn Elamine 42.186 virtuelle Aktien (zu je EUR 10,43) mit dem oben angegebenen Zielbarwert von insgesamt TEUR 440 und Herrn Dexne 34.516 virtuelle Aktien (zu je EUR 10,43) mit dem oben genannten Zielbarwert von insgesamt TEUR 360 gewährt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Vorschüsse auf künftige Gehaltszahlungen, keine Kredite und auch keine Pensionszusagen gewährt. Ehemaligen Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2011 keine Bezüge gezahlt. Auch Rückstellungen für Pensionen für ehemalige Vorstandsmitglieder waren nicht zu bilden.

3. Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats im Jahr 2011 betrug TEUR 290,01.

a. Vergütungsstruktur

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.

b. Individuelle Aufsichtsratsvergütung 2011 und 2010

in TEUR

Mitglied des Aufsichtsrats	Mitgliedschaft Aufsichtsrat	Mitgliedschaft Prüfungsausschuss	Vergütung für 2010	Vergütung für 2011
Dr. Johannes Conradi	Stellvertretender Vorsitzender	Vorsitzender	55,00	60,67
Alexander Stuhlmann	Vorsitzender	n/a	60,00	60,00
Roger Lee	Mitglied	Mitglied	50,00	50,00
Daniel Quai	Mitglied	Mitglied	50,00	50,00
Richard Mully	Mitglied	n/a	40,00	40,00
John van Oost	Stellv. Vorsitzender bis 08.06.2011	n/a	50,00	21,78
Marianne Voigt	Mitglied seit 24.10.2011	n/a	n/a	7,56
Gesamt			305,00	290,01

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2011 keine Vorschüsse auf künftige Vergütungen und keine Kredite gewährt, und es wurden keine Vergütungen für individuell erbrachte Dienste gezahlt.

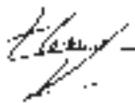
REIT-ERKLÄRUNG

Erklärung des Vorstands

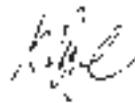
Hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2011 erklären wir im Zusammenhang mit unserem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem Konzernabschluss nach § 315a HGB zu diesem Stichtag Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 58,32 % 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 1.578.068 beläuft und somit 93,56 % der Aktiva darstellt;
 - b) machten die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 335 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 2011 im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen i.H.v. EUR 87,3 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 2011 auf TEUR 183. Dies entspricht 0,21 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. In 2011 schüttete die alstria office REIT-AG EUR 31,5 Mio. als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2010 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 20,62 % 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 768,2 Mio. und entspricht damit 48,7 % des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist.

alstria office REIT-AG
Hamburg, den 14. Februar 2012



Olivier Elamine
CEO



Alexander Dexne
CFO

REIT-VERMERK

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

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 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 2011 (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 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 Beachtung 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 nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2011 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 bis 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 nach § 11 Abs. 1

und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2011 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses 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 nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2011 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 bis 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 Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz.

Hamburg, den 15. Februar 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Gerald Reiher
Wirtschaftsprüfer

gez . ppa. Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin

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 „Teilhhaber“ 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.

Büroimmobilien

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

Cashflow

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

CO₂

Kohlenstoffdioxid ist ein Gas, das primär bei der Verbrennung fossiler Energieträger entsteht. Die Zunahme von CO₂ in der Atmosphäre wird als Hauptursache für den Klimawandel angesehen.

CSR (Corporate Social Responsibility)

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

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 1000.

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

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

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 Finanzinvestitionen 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 Marktwertanpassungen 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

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.

Nachhaltigkeit

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

NAV (Net Asset Value)

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

NNNAV (Triple Net Asset Value)

NAV, bereinigt um stille Reserven und stille Lasten im unbeweglichen Vermögen und in den finanziellen Verbindlichkeiten

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

Unternehmenspräsentationen 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.

Stakeholder

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

Transparenz

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

Vertragsmiete

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

VERANSTALTUNGSKALENDER 2012

TERMINE, DIE SIE SICH MERKEN SOLLTEN ...

24. APRIL

Hauptversammlung

Hamburg

08. MAI

Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss

Quartalsbericht (Hamburg)

07. AUGUST

Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss

Halbjahresfinanzbericht (Hamburg)

06. NOVEMBER

Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss

Quartalsbericht (Hamburg)



› KONTAKT ‹

alstria office REIT-AG
Bäckerbreitergang 75
20355 Hamburg
Tel. > +49 (0) 40 226341-300
www.alstria.de
www.alstria.blogspot.com
www.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

› IMPRESSUM ‹

Konzept, Design und
Umsetzung
Kirchhoff Consult AG,
Hamburg

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

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

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Hinweis

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

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



alstria office REIT-AG