Points of view

Geschäftsbericht 2012
Teil II/II – Finanzbericht

53° 33' 13" N; 9° 58' 54" E

alstria
First German REIT

alstria office REIT-AG: Fünfjahresübersicht

nach IFRS

in TEUR	2012	2011	2010	2009	2008
Umsatzerlöse und Erträge					
Umsatzerlöse	101.286	90.798	89.094	102.510	102.055
Nettomieteinnahmen	90.110	80.868	81.759	91.964	93.222
Konzernergebnis	39.911	27.448	206	–79.651	–56.000
FFO	43.571	34.685	27.541	32.690	39.415
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,51	0,40	0,00	–1,40	–1,02
FFO je Aktie (in EUR)	0,55	0,48	0,45	0,58	0,70
EPRA[1)]-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,55	0,50	0,44	0,53	0,68
	31.12.2012	**31.12.2011**	**31.12.2010**	**31.12.2009**	**31.12.2008**
Bilanzkennzahlen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.622.988	1.528.589	1.348.400	1.425.440	1.805.265
Bilanzsumme	1.786.893	1.686.637	1.542.336	1.766.134	1.873.493
Eigenkapital	829.287	768.195	692.408	634.185	729.667
Verbindlichkeiten	957.606	918.442	849.928	1.131.949	1.143.826
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,50	10,71	11,24	11,32	13,03
Nettoverschuldungsgrad	47,8 %	50,1 %	49,8 %	57,9 %	59,0 %
REIT-Kennzahlen					
REIT-Eigenkapitalquote	50,0 %	48,7 %	49,8 %	40,3 %	40,3 %
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
EPRA[1)]-Kennzahlen					
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	10,98	11,32	11,68	12,18	13,87
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,50	10,71	11,24	11,32	13,03
EPRA-Nettoanfangsrendite	5,7 %	5,8 %	5,5 %	5,4 %	5,2 %
EPRA-„topped-up"-Nettoanfangsrendite	5,7 %	5,8 %	5,7 %	5,4 %	5,2 %
EPRA-Leerstandsquote	8,0 %	6,5 %	5,1 %	3,3 %	5,9 %
EPRA-Kostenquote	21,4 %	24,0 %	20,2 %	20,9 %	20,1 %

[1)] Weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations ›› www.epra.com.

Profil

Die alstria office REIT-AG ist der führende börsennotierte Real Estate Investment Trust (REIT) und das nach Marktkapitalisierung größte Büroimmobilienunternehmen in Deutschland. Das Unternehmen ist auf die Akquisition, den Besitz und die Verwaltung von Bürogebäuden in Deutschland spezialisiert. alstria wurde im Januar 2006 gegründet und im Oktober 2007 in den ersten deutschen REIT umgewandelt. Sitz des Unternehmens ist Hamburg. Das Unternehmen verfügt über ein breit gefächertes Portfolio von Büroimmobilien an attraktiven Standorten in ganz Deutschland. Zum 31. Dezember 2012 umfasste das Portfolio von alstria 84 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 929.000 m² und einem Wert von rund EUR 1,6 Mrd. alstrias Strategie basiert auf einem aktiven Gebäude- und Portfolio-Management sowie dem Erhalt und Ausbau von engen und langfristigen Beziehungen zu Mietern sowie relevanten Entscheidungsträgern. Dadurch schafft alstria dauerhafte und beständige Immobilienwerte.

Inhalt

Detailindex Konzernlagebericht

Konzernlagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategie

Wirtschaftliches Umfeld

Die europäische Schuldenkrise machte sich im Jahr 2012 auch in der Realwirtschaft bemerkbar. Dem konnte sich auch die deutsche Wirtschaft nicht vollständig entziehen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich nur leicht um 0,7 %, während 2011 noch ein Wachstum von 3 % erzielt werden konnte.* Diese Entwicklung beendete auch den bislang positiven Trend auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zu 2011 leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 6,7 %.**

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich 2012 trotz der Eintrübung des wirtschaftlichen Umfeldes weiterhin positiv. Inländische und ausländische Investoren bevorzugten die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes und betrachteten diesen unter Rendite/Risiko-Gesichtspunkten als attraktiv. Insbesondere im Schlussquartal 2012 konnten einige großvolumige Transaktionen abgeschlossen werden, die das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt auf über EUR 25 Mrd. trieben. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Zuwachs von 8 %.***

Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien Die Entwicklung der Spitzenmieten fiel in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart („Big 7“) 2012 durchweg positiv aus. Im Durchschnitt stiegen die Spitzenmieten um 3 %. Einen stark überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnete der Düsseldorfer Markt mit 8,3 % (EUR 26,00 pro m²). In München stiegen die Bürospitzenmieten um 3,3 % (EUR 31,00 pro m²), in Stuttgart um 2,8 % (EUR 18,50 pro m²), in Köln und Berlin um 2,3 % (jeweils EUR 22,00 pro m²) und in Hamburg um 2,1 % (EUR 24,00 pro m²). Lediglich in Frankfurt/Main blieben die Mieten mit EUR 33,00 pro m² konstant auf dem hohen Vorjahresniveau.

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 9,4 % auf 8,8 % (bzw. um 0,58 Mio. m² auf 7,78 Mio. m²). Die höchste Leerstandsquote der „Big 7“ verzeichnete Frankfurt (11,9 %), gefolgt von Düsseldorf (11,0 %), Berlin (8,5 %), München (8,4 %), Hamburg (8,2 %), Köln (7,9 %) und Stuttgart (5,6 %).

Flächenumsätze In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2012 3,04 Mio. m² Bürofläche vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Rückgang von 0,36 Mio. m² oder 11 %. Die stärksten Rückgänge wurden in Stuttgart (–32,1 %), Köln (–23,2 %) und München (–15,0 %) verzeichnet. Hingegen konnte sich insbesondere der Frankfurter Büromarkt mit 20,7 % positiv entwickeln.

Büroneubauten Trotz gestiegener Fertigstellungszahlen in Düsseldorf, Köln und Hamburg sank das Neubauvolumen mit einer Fläche von ca. 820.000 m² auf das niedrigste Niveau seit fünf Jahren. Für das Jahr 2013 wird ein leicht höheres Fertigstellungsvolumen von ca. 937.000 m² erwartet, das bereits in überwiegendem Maße vorvermietet ist. Das Angebot an hochwertigen, neugebauten Flächen wird somit weiterhin knapp bleiben.

Investitionsmärkte Im Geschäftsjahr 2012 hat sich der positive Trend auf den Investitionsmärkten fortgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 25,3 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 8 % an. An den „Big 7“-Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 15,7 Mrd. verzeichnet. Davon hatten Berlin mit EUR 3,95 Mrd., München mit EUR 3,86 Mrd. und Frankfurt mit EUR 3,25 Mrd. das höchste Transaktionsvolumen.

Die Investitionsmärkte konzentrierten sich weiterhin auf Core-Objekte, gekennzeichnet durch beste Lage und Qualität. Die Spitzenrenditen beliefen sich im Bürobereich auf durchschnittlich 4,76 %. Jedoch werden neben den Core-Objekten zunehmend auch wieder Chancen im großvolumigen Bereich mit entsprechendem Wertsteigerungspotenzial („Value-Add“) gesucht. Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2012 rund 77 % des Transaktionsvolumens auf Einzeldeals, während Portfoliotransaktionen 23 % ausmachten.

* Statistisches Bundesamt.
** Bundesagentur für Arbeit.
*** Die weiteren Angaben beziehen sich auf Angaben aus den Marktberichten von Jones Lang LaSalle und BNP Paribas.

Ausblick 2013 Für das Jahr 2013 erwartet die Bundesregierung vor dem Hintergrund der schwächeren Entwicklung der Weltwirtschaft und der immer noch andauernden europäischen Schuldenkrise eine weitere Verlangsamung des deutschen Wirtschaftswachstums auf nur 0,4 %, wobei die Dynamik zum Ende des Jahres wieder anziehen könnte. Unter diesen Voraussetzungen sollten die Arbeitslosenquote auf dem aktuellen Niveau stagnieren, die Einkommen leicht steigen und die Preisentwicklung moderat bleiben.

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden restriktiveren Personalpolitik vieler Unternehmen könnten die Bürovermietungsmärkte im Jahr 2013 unter Druck geraten, so dass Entscheidungsprozesse länger dauern und Konditionen der Mietverträge noch intensiver verhandelt werden könnten. Auch für das Jahr 2013 wird weiterhin mit einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet, obschon sich das gesteigerte Interesse der Investoren an Value-Add-Objekten fortsetzen sollte. Unter diesen Voraussetzungen könnte das Transaktionsvolumen auf dem aktuellen Niveau stagnieren und die Preise in B-Lagen ansteigen.

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 (neun Kommanditgesellschaften, die Gebäude halten, neun 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.

alstria verfolgt einen langfristigen Investmentansatz für das Portfolio. alstrias Strategie basiert im Wesentlichen auf den folgenden Annahmen:

- Der deutsche Büroimmobilienmarkt bietet in Zukunft ein begrenztes Miet- bzw. Wertwachstum.
- Das bereits bestehende Angebot an Gebäudefläche ist ausreichend, um die gesamte Nachfrage zu bedienen.
- Während der Bedarf an Fläche seitens der Mieter sinkt, leidet der Vermietungsmarkt unter einem Überangebot.
- Die Leerstandsquoten werden im Mittel relativ konstant bleiben.

Diesen Herausforderungen begegnen wir mit unserer Strategie, Gebäude langfristig zu halten sowie aktiv zu verwalten, die

- den spezifischen Mieterbedürfnissen in dem jeweiligen Teilmarkt entsprechen.
- Mieten auf oder unter dem aktuellen Marktniveau erwirtschaften oder bei denen, falls sie überdurchschnittliche Mieten erzielen, dies im Wertansatz berücksichtigt wurde.
- Wertsteigerungspotenziale durch benötigte Modernisierungsmaßnahmen aufweisen.
- den Mietern in dem jeweiligen Teilmarkt das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

alstria verfolgt mit diesem aktiven Asset-Management-Ansatz das Ziel, im Marktvergleich überdurchschnittlich hohe Renditen zu erwirtschaften.

- alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 7,1 Jahre). 72 % der Mietumsätze werden mit wenigen, aber qualitativ hochwertigen Mietern erzielt. Rund 40 % der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von konjunkturellen Einflüssen betroffen sind.
- alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden, generiert. So stellen wir unser Real-Estate-Operations-Management (Asset- und Property-Management) intern dar und können uns somit positiv vom Wettbewerb abgrenzen.
- 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 auch durch das aktive Asset-Management-Modell des Unternehmens generiert.

Im Rahmen der proaktiven Steuerung der Bilanz konnte alstria den LTV von 56,4 % am 31. Dezember 2011 auf 55,0 % zum Geschäftsjahresende 2012 verbessern. alstrias Ziel ist es, den Konzern-LTV mittelfristig auf unter 50 % zu senken.

Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 50,0 %, im Vergleich zu 48,7 % im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Quote von 45 %.

Im Geschäftsjahr 2012 unterzeichnete alstria verbindliche Verträge für den Kauf von sechs Objekten in Düsseldorf, Frankfurt, Neu-Isenburg und Norderstedt (DIVE-Portfolio). Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Mai 2012.

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr 2012 vier Objekte veräußert. Der Nutzen- und Lastenübergang von zwei Objekten in Hamburg und Nürnberg erfolgte im Geschäftsjahr 2012. Ein Objekt in Dresden wurde zum 1. Januar 2013, ein weiteres in Düsseldorf zum 1. Februar 2013 rechtlich auf den Käufer übertragen.

Darüber hinaus fand im März 2012 der Übergang von Nutzen und Lasten des Objekts „Alte Post" in Hamburg statt, welches Ende 2011 gemeinsam mit ihren Joint-Venture-Partnern des Joint Ventures „Alte Post" von alstria veräußert worden war.

alstria bleibt weiterhin auf ihre Buy-and-Manage-Strategie fokussiert und wird weiterhin Wachstumsmöglichkeiten prüfen, soweit sich diese ergeben. Für weitere Informationen siehe ›› „Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick".

Im Geschäftsjahr 2012 sind die Mietumsätze von EUR 90,8 Mio. auf EUR 101,3 Mio. gestiegen und das operative Ergebnis (FFO)* erhöhte sich um 25,6 % von TEUR 34.685 im Jahr 2011 auf TEUR 43.571. Das FFO je Aktie erhöhte sich von EUR 0,48 auf EUR 0,55. Der Anstieg der Umsatzerlöse und des operativen Ergebnisses im Jahresvergleich ist im Wesentlichen auf die Gebäudeerwerbe im Verlauf des Jahres 2012 zurückzuführen.

Überblick über das Portfolio

Zum 31. Dezember 2012 verfügte alstria über 83 Bürogebäude und ein Einkaufscenter mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt zirka 928.500 m² und einer Leerstandsrate von 11,4 %, basierend auf den bisher unterschriebenen Mietverträgen. Die Rendite des Portfolios liegt bei 6,5 %, und die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt zirka 7,1 Jahre.

Die wesentlichen Portfoliokennzahlen[1)]

zum 31. Dezember 2012

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude[2)]	84
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.)	1,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	105,5
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	6,5 %
Vermietbare Fläche (in tausend m²)	929
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)[3)]	11,4 %
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	7,1
Durchschnittliche Miete/m² (in EUR pro Monat)	10,7

[1)] Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.
[2)] Zwei Gebäude werden zum Stichtag als „held for sale" gehalten.
[3)] Die Leerstandsrate beinhaltet auch die zukünftigen Entwicklungsprojekte. Die EPRA-Leerstandsrate beträgt 7,97 %.

Transaktionen

Im Februar 2012 führte alstria erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch und platzierte 7.170.362 neue Aktien im Markt, wodurch sich das nominale Grundkapital von EUR 71.703.625 auf EUR 78.873.987 erhöhte. Der Emissionserlös – nach Abzug von Emissionsgebühren und -kosten – diente der Finanzierung des Eigenkapitalanteils der Akquisition von sechs Objekten. Im Februar 2012 wurde ein notarieller Kaufvertrag über den Kauf des Portfolios dieser sechs Objekte in Düsseldorf, Frankfurt, Neu-Isenburg und Norderstedt (DIVE-Portfolio) unterschrieben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 1. Mai 2012.

* Weitere Details entnehmen Sie bitte der ›› Seite 12.

Ankäufe unterstützen alstrias Buy-and-Manage-Strategie

Ankäufe 2012

Gebäude	Stadt	Anzahl der Gebäude	Kaufpreis[1] (TEUR)	Jahresmiete (TEUR)	Yield (%)	Restlaufzeit (Jahre)
Portfoliotransaktion	Frankfurt/Düsseldorf/Sonstige	6	95.092	8.030	8,4	4,1

[1] Inkl. Erwerbsnebenkosten.

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf der Analyse der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu der jeweiligen Umgebung. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, in neue Märkte einzutreten und eine kritische Größe durch langfristig gesicherte Immobilien aufzubauen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria im Geschäftsjahr 2012 das Portfolio um sechs Objekte und zirka 71.800 m² vermietbare Fläche erweitert und stärkt damit ihre Position in den Kernmärkten Hamburg und Düsseldorf. Um ein optimales Asset- und Portfolio-Management zu gewährleisten, hat alstria im Juli 2012 ein Büro in Düsseldorf eröffnet.

Verkäufe 2012

Gebäude	Stadt	Anzahl der Gebäude	Jahresmiete (TEUR)	Restlaufzeit (Jahre)	Verkaufspreis (TEUR)
Am Gräslein	Nürnberg	1	237	2,8	3.400
Schopenstehl	Hamburg	1	255	12,6	5.040
Zwinglistraße	Dresden	1	203	2,5	2.640
Benrather Schlossallee	Düsseldorf	1	614	8,5	7.620

alstria unterschrieb für vier Gebäude einen notariellen Kaufvertrag für die Veräußerung im Geschäftsjahr 2012:

- Im Februar 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Nürnberg. Das Objekt wurde am 1. April 2012 rechtlich auf den Käufer übertragen.
- Im Mai 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Hamburg. Das Objekt wurde am 1. Juli 2012 rechtlich auf den Käufer übertragen.
- Im Oktober 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Dresden. Das Objekt wurde am 1. Januar 2013 rechtlich auf den Käufer übertragen.
- Im Dezember 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Düsseldorf. Das Objekt wurde am 1. Februar 2013 rechtlich auf den Käufer übertragen.

Darüber hinaus unterschrieb alstria gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner des Joint Ventures „Alte Post“ im November 2011 einen notariellen Kaufvertrag über den Verkauf des „Alte Post“-Gebäudes. Das Objekt wurde im März 2012 rechtlich auf den Käufer übertragen.

Entwicklungsprojekte

alstria hat im Berichtsjahr signifikante Fortschritte bei ihren Entwicklungsprojekten gemacht:

- Steinstraße 5–7, Hamburg (Bartholomayhaus)
  Das Bartholomayhaus ist Bestandteil des Hamburger Kontorhausviertels. Im Innenhof des Bartholomayhauses wurde das Parkhaus vollständig neu errichtet. Dabei hat es seine ursprüngliche Stellplatzanzahl beibehalten, wurde aber im Umfang reduziert und erlaubt somit wieder die ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung des Erd- und Zwischengeschosses des Hauptgebäudes. Zusätzlich wurde das Parkhaus mit einem Gründach und einer Ladestation für Elektroautos ausgestattet. Die baulichen Maßnahmen wurden im zweiten Quartal 2011 begonnen und erfolgreich im April 2012 fertiggestellt. Weitere Informationen

zur Nachhaltigkeit bei alstria sind zu finden in dem Nachhaltigkeitsbericht 2012 unter ›› www.alstria.de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte/.

› 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 wurde im Geschäftsjahr 2012 beendet. Die Mietflächen wurden im Januar 2013 an den Hauptmieter übergeben.

Im Geschäftsjahr 2012 hat alstria rund EUR 12,8 Mio. in laufende Modernisierungsprojekte investiert.* Von diesen EUR 12,8 Mio. fallen EUR 8,0 Mio. für Entwicklungsprojekte an. Der Hauptanteil der im Geschäftsjahr 2012 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Entwicklungsmaßnahmen in den zwei Hamburger Objekten Bartholomayhaus (Steinstraße 5–7) und Mundsburg Office Tower (Hamburger Straße 1–15). In den nächsten zwei Jahren plant das Unternehmen, zwischen EUR 40 und 45 Mio. in das Portfolio zu investieren. Diese Investitionen sind abhängig von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen neuen Mietern. Die Hauptprojekte betreffen Entwicklungsmaßnahmen der Objekte Hamburger Straße 1–15, Mundsburg Office Center, die Kaiser-Wilhelm-Straße und Schaartor in Hamburg sowie die Arndtstraße in Hannover. Dieser Investitionsplan gehört zu alstrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm.

Neuvermietungen

Die Neuvermietungsaktivitäten waren im Geschäftsjahr 2012 sehr erfolgreich. Insgesamt hat alstria im Jahr 2012 mehr als 44.800 m² neu vermietet.** Der Anstieg der Leerstandsrate um 280 Basispunkte auf 11,4 % oder zirka 105.890 m² ist auf den Kauf von Value-Add-Objekten zurückzuführen. Von diesen 105.890 m² werden 37.400 m² als strategischer Leerstand gehalten (z. B. Leerstand, der von alstria bewusst im Rahmen eines Umpositionierungsprozesses für bestimmte Gebäude initiiert wurde), der restliche Anteil entspricht operativem Leerstand. Von den Mietverträgen, die im Geschäftsjahr 2012 hätten auslaufen sollen, konnten Verträge über 60 % der Mietfläche innerhalb des Jahres verlängert werden.

Ein Höhepunkt der Vermietungsaktivitäten im Geschäftsjahr 2012 war die Neuvermietung an einen unserer Hauptmieter in Hannover, Werner-von-Siemens-Platz. Der Mieter hat einen neuen Mietvertrag für rund 19.400 m² Büro- und Nebenflächen über die nächsten drei Jahre abgeschlossen.

Der Leerstand in den akquirierten Objekten konnte mit über 4.700 m² Neuvermietung deutlich gesenkt werden. Das Gebäude in Norderstedt ist ein Beweis für die starke Positionierung des Unternehmens, da der Vermietungsstand von 62 % zum Akquisitionszeitpunkt auf 79 % zum Geschäftsjahresende stieg und somit auch die Mieteinnahmen um über 39 % stiegen.

Portfoliobewertung

alstrias Portfolio wurde zum 31. Dezember 2012 von Colliers International nach den Grundsätzen des RICS*** Red Book bewertet.

Das Bewertungsergebnis für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beläuft sich auf EUR 1.623 Mio.

Weitere Informationen über die Bewertung finden Sie im Bewertungsgutachten von Colliers International, das als Bestandteil von ›› Teil I/II – Unternehmensbericht des Geschäftsberichts veröffentlicht wird.

Mieter

Ein wesentliches Merkmal des alstria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine kleine Anzahl von Hauptmietern. Dementsprechend haben im Jahr 2012 die Top-10-Mieter 72 % der gesamten Mietumsätze ausgemacht. Des Weiteren wird der klare Fokus auf eine Immobilienklasse, Büroimmobilien, im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entsprechen 94 % Büroimmobilien.****

* Ohne Joint Ventures.
** 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

% der gesamten vermietbaren Fläche

Büro	94
Einzelhandel	2
Wohnungen	1
Sonstige	3

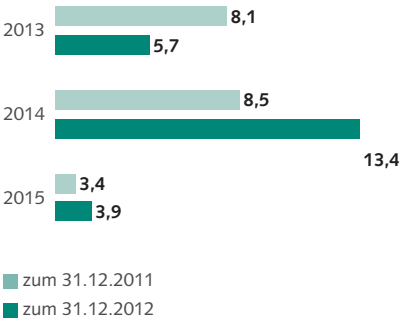
alstrias Hauptmieter 2012

% der Jahresmiete

Stadt Hamburg	30
Daimler AG	15
Bilfinger Berger AG	6
Siemens AG	4
Barmer GEK	4
Deutsche Rentenversicherung Bund	3
Rheinmetall	3
Württembergische Lebensversicherung AG	3
HUK-COBURG	2
L'Oreal Deutschland GmbH	2
Sonstige	28

Auslaufende Mietverträge

in % der Jahresmiete



Finanzanalyse

Das Jahr 2012 war für alstria ein bewegtes und erfolgreiches Jahr, das mit dem besten Ergebnis (FFO) der Firmengeschichte abgeschlossen wurde. Im Februar 2012 führte alstria erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch und platzierte 7.170.362 neue Aktien im Markt. Das Unternehmen erhöhte das nominale Grundkapital von EUR 71.703.625 auf EUR 78.873.987. Der Emissionserlös – nach Abzug von Emissionsgebühren und -kosten – diente der Finanzierung des Eigenkapitalanteils der Akquisition des DIVE-Portfolios, das für EUR 95 Mio. inkl. Erwerbsnebenkosten im Frühjahr 2012 erworben wurde. Zur Finanzierung des Fremdkapitalanteils wurde ein endfälliges Darlehen i. H. v. EUR 42,5 Mio. im vierten Quartal 2012 abgeschlossen, welches eine Laufzeit von sieben Jahren umfasst.

Ertragslage

Infolge des Übergangs der neu erworbenen Immobilien im ersten Halbjahr 2012 erhöhten sich die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 11,6 %. Die Erlöse beliefen sich auf TEUR 101.286 (2011: TEUR 90.798). Der Anteil der Grundstücksbetriebskosten an den Umsatzerlösen sank leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 10,3 % der Erlöse bzw. TEUR 10.398, verglichen mit 10,5 % der Erlöse oder TEUR 9.506 in 2011. Die Nettomieteinnahmen für 2012 betrugen TEUR 90.110 (2011: TEUR 80.868).

Die folgende Tabelle zeigt die maßgeblichen Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2012 und 2011:

in TEUR	2012	2011
Mieterlöse	101.286	90.798
Nettomieteinnahmen	90.110	80.868
Organisationsaufwendungen	–12.571	–13.138
Sonstiges Ergebnis	2.124	1.822
Betriebsergebnis	**79.663**	**69.552**
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–1.876	–16.682
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	369	120
Nettobetriebsergebnis	**78.156**	**52.990**

Organisationsaufwendungen (beinhalten Verwaltungs- und Personalkosten) beliefen sich im Jahr 2012 auf TEUR 12.571 im Vergleich zu TEUR 13.138 im Geschäftsjahr 2011. Diese administrativen Aufwendungen machen 12,4 % der Umsatzerlöse aus. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Quote um 2,1 Prozentpunkte reduziert werden.

Das sonstige betriebliche Ergebnis beinhaltete im Wesentlichen Erträge aus Kompensationszahlungen für die vorzeitige Beendigung eines Mietvertrages (TEUR 1.130) und der Veräußerungsvermittlungsprovision für das „Alte Post"-Gebäude in Hamburg, gezahlt durch das Joint Venture, (TEUR 579) sowie sonstige Erträge (TEUR 1.451). Dem gegenüber standen Aufwendungen i. H. v. TEUR 1.036, die sich im Wesentlichen aus der Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien (TEUR 895) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 141) zusammensetzten.

alstria beendete das Geschäftsjahr 2012 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzkosten und Steuern von TEUR 78.156, verglichen mit TEUR 52.990 im Jahr 2011, was maßgeblich durch die höheren Umsatzerlöse und das gegenüber 2011 verbesserte Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beeinflusst wurde.

Das operative Ergebnis (FFO) je Aktie um 15 % gestiegen (EUR 0,55)

in TEUR	2012	2011
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**39.957**	**27.448**
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	1.876	16.682
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	1.380	3.247
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–369	–120
Sonstige Bereinigungen[1]	54	–1.126
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	673	–11.446
Operatives Ergebnis (FFO)[2]	**43.571**	**34.685**
Laufende Instandhaltung	–3.795	–1.479
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)[3]	**39.776**	**33.206**

[1] Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.
[2] Das (A)FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für das (A)FFO. Somit sind das (A)FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem (A)FFO der Gesellschaft.
[3] Das AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen in das bestehende Investmentportfolio.

Das operative Ergebnis (FFO) betrug im Jahr 2012 TEUR 43.571 gegenüber TEUR 34.685 im Vorjahr. Demzufolge belief sich das FFO je Aktie* für das Geschäftsjahr 2012 auf EUR 0,55 (2011: EUR 0,48).

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg der Umsatzerlöse durch den Ankauf der sechs neuen Gebäude im Geschäftsjahr 2012.

Hedging-Instrumente

Die Wertänderung der derivativen Finanzinstrumente wurde von der Entwicklung der Zinsstrukturkurve im Jahr 2012 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

* Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Jahresende (31. Dezember 2012: 78.933.487; 31. Dezember 2011: 71.703.625).

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 im Jahr 2012 neue derivative Finanzinstrumente erworben.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Abwertungen i. H. v. TEUR 5.363, 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.

Durch die Absicherung eines Teils der Verbindlichkeiten von alstria durch derivative Finanzinstrumente belaufen sich die derzeitigen Fremdkapitalkosten des bestehenden Portfolios auf rund 4 %.

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 2012 entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2012	2011
Erlöse aus Finanzinstrumenten	**657**	**959**
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	–14.383	–17.869
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	–9.385	–8.625
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	–12.589	–9.611
Andere Zinsaufwendungen	–250	–7
Finanzaufwand	**–36.607**	**–36.112**
Andere sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	**–135**	**–206**
Nettofinanzergebnis	**–36.085**	**–35.359**

Zum 31. Dezember 2012 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt.

Die gesamten Finanzierungskosten erhöhten sich gegenüber 2011 um TEUR 726 auf TEUR 36.085. Diese Entwicklung beruht auf einer höheren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode. Zu den Einzelheiten der neuen Darlehen verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ » siehe unten.

Konzernergebnis von TEUR 39.911

Das Ergebnis vor Steuern betrug TEUR 39.957 für das Geschäftsjahr 2012 (2011: TEUR 27.448). Das Konzernergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf TEUR 39.911 im Vergleich zu TEUR 27.448 im Geschäftsjahr 2011. Der Grund für die Verbesserung des Ergebnisses beruhte im Wesentlichen auf der positiven Entwicklung der Umsatzerlöse und dem Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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 von diesen steuerlichen Verpflichtungen ausgenommen. Die Steuerzahlungsverpflichtungen i. H. v. TEUR 46 entstanden auf Konzernebene für eine Tochtergesellschaft, die als REIT-Dienstleistungsgesellschaft tätig ist.

Das Ergebnis je Aktie ist um 28 % gestiegen und betrug EUR 0,51 für das Geschäftsjahr 2012 (2011: Ergebnis je Aktie EUR 0,40).

Finanz- und Vermögenslage

Finanzmanagement

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

Im Zusammenhang mit dem Verkauf dreier Objekte wurden im Geschäftsjahr 2012 TEUR 6.619 des Konsortialdarlehens zurückgeführt. Ende des

Geschäftsjahres 2012 wurden die Fremdmittel der Finanzierung des DIVE-Portfolios, welches im Frühjahr 2012 für EUR 95,1 Mio. (inklusive Erwerbsnebenkosten) akquiriert wurde, i. H. v. EUR 42,5 Mio. abgerufen. Das endfällige Darlehen hat eine Laufzeit von sieben Jahren.

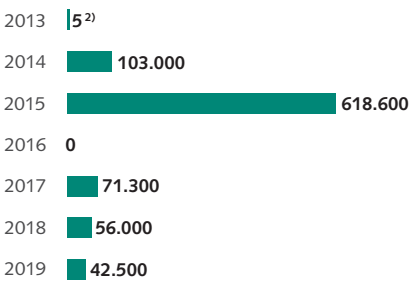
Übersicht über die zum 31. Dezember 2012 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value-Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	20.07.2015	564.721	54,1	70,0
Darlehen ohne Rückhaftung #1	20.10.2015	47.902	70,2	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	64,9	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	29.568	56,0	60,0
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	30.747	55,0	65,0
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	71.376	60,2	75,0
Darlehen #6	31.12.2015	11.500	58,7	75,0
Darlehen #7	17.12.2018	56.000	48,8	60,0
Darlehen #8	30.09.2019	42.500	45,6	65,0
Gesamt zum 31.12.2012		**896.984**	**55,0**	

alstrias wichtigstes Finanzziel ist, eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur zu erreichen. Integraler Bestandteil dieser Struktur ist die Absicherung langfristiger Kredite durch entsprechende Hedging-Instrumente wie Swaps und Caps gegen das Risiko steigender Zinsen. Das Ziel dieser Strategie ist es, weitgehend die Zinsvolatilität aus der Gewinn- und Verlustrechnung zu eliminieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite lag bei 3,0 Jahren zum 31. Dezember 2012, verglichen mit 3,8 Jahren zum 31. Dezember 2011. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten des Unternehmens gingen gleichzeitig auf 3,9 % zurück (2011: 4,3 %).

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten[1)]

in TEUR



Zum 31. Dezember 2012

1) Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.
2) Sondertilgung aufgrund des Verkaufs eines Gebäudes in Düsseldorf.

Liquide Mittel von TEUR 118.548

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 45.735 und lag damit, insbesondere aufgrund des Anstiegs der Umsatzerlöse und wegen geringerer Zinszahlungen, deutlich über dem Wert der Vergleichsperiode 2011 (TEUR 38.457).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition des DIVE-Portfolios und Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss i. H. v. TEUR 107.125) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 11.080 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien erzielt. Einzahlungen aus Kapitalauskehrungen von Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 25.212.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von netto TEUR 59.756 aus der Kapitalerhöhung sowie einen Zahlungsmittelabfluss aus der Dividendenausschüttung (TEUR 34.705) wider. Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb und der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 10.002) sowie in Höhe von TEUR 10.317 aus Darlehenstilgungen.

Infolgedessen ergab sich zum Abschluss der Berichtsperiode ein Barmittelbestand i. H. v. TEUR 118.548 (2011: TEUR 96.009). Der Konzern ist somit kapitalkräftig genug, seinen finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erhöhten sich um 6,2 %

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag TEUR 1.622.988 im Vergleich zu TEUR 1.528.589 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierte im Wesentlichen aus dem Erwerb von insgesamt sechs Gebäuden in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Neu-Isenburg und Norderstedt (DIVE-Portfolio) sowie der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen. Die Umklassifizierungen von TEUR 10.356 betrafen zum einen die Objekte, die als „held for sale" zum Stichtag ausgewiesen wurden, (Buchwert: TEUR 9.750) sowie den eigengenutzten Anteil von alstria im Gebäude Friedrichstraße in Düsseldorf, welcher seit Juli 2012 für das dortige Büro genutzt wird. Das Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung betrug TEUR –1.876 und war somit leicht negativ im Geschäftsjahr 2012. Außergewöhnliche Belastungen in Höhe von EUR 5 Mio. resultierten aus der Abwertung der Kaufnebenkosten (DIVE-Portfolio) und EUR 2 Mio. reflektierten den Anstieg der Grunderwerbsteuer in Hessen. Allerdings konnten die negativen Effekte teilweise durch die Bewertungsgewinne von erfolgreichen Asset-Management-Aktivitäten und einem Renditerückgang kompensiert werden.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2011	**1.528.589**
Zugänge aus Investitionen	12.867
Zugänge	101.844
Abgänge	–8.080
Umklassifizierungen	–10.356
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–1.876
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2012	**1.622.988**
Beizulegender Zeitwert von eigengenutzten Immobilien	5.923
Beizulegender Zeitwert von „held for sale"-Immobilien[1)]	10.010
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	18.183
Beizulegender Zeitwert von unbeweglichem Vermögen	**1.657.104**

[1)] Inkl. Aufwertung von TEUR 260 aus der Aufwertung auf den beizulegenden Zeitwert.

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

Eigenkapitalquote von 46,4 % – REIT-Eigenkapitalquote bei 50,0 %

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 829.287 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 46,4 % errechnet (31. Dezember 2011: TEUR 768.195; 45,5 %). Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert ist, belief sich auf 50,0 % (31. Dezember 2011: 48,7 %). Das REIT-Gesetz sieht eine Mindestanforderung für die Erfüllung der REIT-Kriterien von 45 % am Geschäftsjahresende vor.

NNNAV von EUR 10,50 je Aktie

Der Nettosubstanzwert („Triple Net Asset Value" (NNNAV) gemäß EPRA*) sank von EUR 10,71 auf EUR 10,50 je Aktie.

Als Ergebnis der im ersten Quartal 2012 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhte sich das Eigenkapital im Vergleich zum 31. Dezember 2011. Aufgrund von Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten sank die Rücklage für Cashflow-Hedging um TEUR 4.377 von TEUR –17.760 am 31. Dezember 2011 auf TEUR –22.137 am 31. Dezember 2012. Der Konzernnettogewinn für die Periode trug mit TEUR 39.911 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Insgesamt ergab sich ein Anstieg von TEUR 768.195 auf TEUR 829.287.**

Neues Darlehen erhöhte Darlehensverbindlichkeiten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten stiegen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2011 um 3,2 % auf TEUR 882.105 zum Bilanzstichtag. Diese Entwicklung basiert im Wesentlichen auf der Finanzierung des Fremdkapitalanteils der Akquisition des DIVE-Portfolios durch ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit bis 2019.

Kurzfristige Verpflichtungen gestiegen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 28.101. Kurzfristige Verpflichtungen i. H. v. TEUR 9.986 stellen Darlehensverbindlichkeiten dar, die aufgrund des Objektverkaufs in Düsseldorf außerordentlich (TEUR 5.460) oder regulär im Geschäftsjahr 2012 zurückbezahlt wurden. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (TEUR 14.035) berücksichtigten ausstehende Rechnungen (TEUR 5.071), Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 1.309) sowie andere Abgrenzungen (TEUR 7.337). » Vgl. dazu Abschnitt 11.4 des Anhangs 2012.

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

** Siehe auch die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf » Seite 32.

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

Risikomanagement

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

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

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen, unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen 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 2013 bis 2015.

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 immobilienspezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und das Risiko fallender Marktmieten. Risiken, die sich aus dem möglichen Verlust von Schlüsselpersonen ergeben könnten, wie bspw. Know-how-Verlust und Verlust von wesentlichen Kompetenzen, werden hier genauso erfasst. 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 hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell sehr begrenzt.

Umbau- und Modernisierungsprojekte alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem 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. Im Vergleich zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten unverändert als moderat eingestuft.

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

Arbeitgeberattraktivität, Hochschulmarketing sowie Mitarbeitermotivation durch starke Führungs- und Unternehmenskultur und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering ein. Dies entspricht einer Verbesserung im Vergleich zum Vorjahr.

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

Immobilientransaktionen alstria ist einem Risiko in Bezug auf den Erwerb und die Veräußerung von Immobilien ausgesetzt. Es handelt sich um die teilweise oder vollständige Nichtaufdeckung von Risiken und Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Immobilien im Rahmen des durchgeführten Due-Diligence-Prozesses oder des Risikos im Zusammenhang mit der für die Wertermittlung angewandten Bewertungsmethode. Im Falle der Veräußerung einer Immobilie wird alstria für gewöhnlich bestimmte Garantien bezüglich tatsächlicher oder rechtlicher Sachverhalte der veräußerten Immobilie gegenüber dem potenziellen Erwerber abgeben. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass alstrias Management keine Kenntnis über ein Risiko besitzt, das durch bestimmte Angaben und Garantien in dem Veräußerungsvertrag abgedeckt wurde. Als Folge besteht grundsätzlich ein Risiko, dass alstria als Verkäufer durch einen Erwerber wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Seitens des Immobilienerwerbs besteht das Risiko, dass verdeckte Mängel am Grundstück oder an der Immobilie nicht erkannt werden oder ungünstige vertragliche Vereinbarungen mit übernommen werden, die zu zukünftigen Aufwendungen führen können.

alstria begegnet diesem Risiko, sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräußerung eines Grundstücks, durch sorgfältige technische, rechtliche und steuerliche Analysen im Hinblick auf alle wesentlichen grundstücksbezogenen und rechtlichen Sachverhalte durch die Beauftragung von internen und externen Architekten, Bauingenieuren, Rechtsanwälten und Steuerberatern und anderen erforderlichen Experten. Risiken im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen werden als niedrig bis moderat eingestuft.

Umweltrisiken alstria ist Risiken ausgesetzt, die aus Umweltverpflichtungen oder möglichen Schäden, die sich aus Naturereignissen wie Feuer oder Überflutung ergeben können, entstehen. alstrias Gebäude könnten unentdeckte Gefährdungsstoffe (wie z. B. Asbest) in einem unerwarteten Ausmaß enthalten, oder alstrias Grundstücke könnten kontaminiert oder anderweitig durch Umweltrisiken oder Verpflichtungen wie vorher vorhandene Schadstoffbelastung und Bodenkontamination betroffen sein. Maßnahmen zur Risikovermeidung sind durch Due-Diligence-Analysen, die alstria regelmäßig im Rahmen des Erwerbs neuer Immobilien durchführt, sowie durch den Verkäufer gegebene Garantien eingerichtet.

Weiterhin wurden für Schäden, die sich aus Umweltkatastrophen ergeben könnten, Versicherungen abgeschlossen.

Compliance-Risiken

REIT-Gesetzgebung alstria ist im REIT-Segment „Deutsche Börse REITs“ registriert. Das REIT-Segment ermöglicht es alstria, präsenter für Investoren zu werden und sich als REIT auf dem Kapitalmarkt zu differenzieren. Die REIT-Aktien werden auf dem Parkett der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Der REIT-Status hat keinen Einfluss auf die Bedingungen für die Handelszulassung am Geregelten 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 2012 bzw. 31. Dezember 2011 keine Veränderungen vorgenommen.

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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote der alstria 50,0 %. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2012 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 2015 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45 %-Grenze ausgeschlossen.

Compliance-Risiken alstria ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Auf der Grundlage von dokumentierten Regelungen und Richtlinien sowie des einschlägigen Rechts beruht die Geschäftstätigkeit von alstria darauf, dass diese Gesetze, Richtlinien und Prozessvorgaben von ihren Mitarbeitern und dem Vorstand eingehalten werden. Wenn es dem Management von alstria nicht gelingt, Unternehmensrichtlinien zu dokumentieren und durchzusetzen oder wenn Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige oder unethische Handlungen (einschließlich Korruption) vornehmen, kann dieses wesentliche nachteilige Auswirkungen auf alstrias Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Betriebsergebnis haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch eine Reputationsschädigung im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden. alstria hat eine Compliance-Organisation eingerichtet, die sowohl geeignete und dokumentierte Richtlinien und Prozessvorgaben als auch die Schulung Compliance-bezogener Themen für alle Mitarbeiter umfasst. Der Eintritt von Nachteilen aus der Realisierung von Compliance-Risiken wird als wenig wahrscheinlich eingeschätzt.

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

Finanzielle Risiken

Infolge von alstrias Refinanzierungsstrategie 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 alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinsswaps und -caps. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten der Gruppe ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt die Fremdkapitalquote zirka 54 %. 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 54,1 % zu fixieren. Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde erfolgreich begegnet.

Eine neuerliche Refinanzierung von alstrias Hauptdarlehen ist plangemäß Mitte 2015 erforderlich, wodurch für alstria eine zweieinhalbjährige Frist zur Durchführung der Refinanzierung besteht. Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt begrenzt.

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 Zinscaps erworben; hierbei wird der Zins bis zu einem bestimmten Höchstbetrag fixiert. Bei Überschreitung der Höchstzinsrate wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins und dem Cap ausbezahlt.

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

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

Bewertungsrisiken Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch einen unabhängigen Wertgutachter ermittelt wurde – er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die alstria keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, fallende Nachfrage oder steigende Leerstandsraten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand

und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen sich aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

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

Kontrahentenrisiko alstria sichert einen Teil ihres Risikos mit Hilfe 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 regelmäßig, 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 wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland, welches sich bislang trotz der Staatsschuldenkrisen in einigen europäischen Staaten als vergleichsweise robust erweist. Zum anderen ermöglichen die stabile Refinanzierungsposition und die solide REIT-Eigenkapitalquote eine stetige Entwicklung.

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

Die Refinanzierungslage des Konzerns stellt eine stabile Finanzierungsposition bis Mitte 2015 zu attraktiven Zinssätzen sicher. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von langfristigen Mietverträgen von zirka 7,1 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg aufgrund der Verbraucherpreisindexanpassung.

Weiterhin verfügt der Konzern über eine Anzahl von Immobilien, die für attraktive und wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind.

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 2012 veröffentlichte alstria ihren dritten Nachhaltigkeitsbericht. In dem Bericht sind alstrias Nachhaltigkeitsansatz sowie der Stakeholder-Ansatz beschrieben. 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.

Weitere Informationen zu alstrias Nachhaltigkeitsengagement und Zielen können Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2012 finden unter ›› www.alstria.de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte/ oder in ›› Teil I/II – Unternehmensbericht des Geschäftsberichts 2012.

Pflichtangaben

Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2012 und erläuternder Bericht des Vorstands

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 betrug das Grundkapital der alstria EUR 78.933.487,00 und war eingeteilt in 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. 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.

Einschränkung der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien

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. In den Fällen des § 136 AktG ist das Stimmrecht aus den betroffenen Aktien von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Sonstige Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen zum Bilanzstichtag nicht vor oder sind, soweit sich diese aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben könnten, dem Vorstand nicht bekannt.

Beteiligungen am Kapital mit mehr als 10 % der Stimmrechte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital 10 % der Stimmrechte überschritten hätte.

Aktien mit Sonderrechten

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, wurden nicht ausgegeben.

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

Arbeitnehmer, die Aktien der Gesellschaft halten, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung aus.

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 gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung 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 19. September 2012 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 7 der Satzung wurden formal an eine im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft durchgeführte bedingte Kapitalerhöhung angepasst.

Befugnisse des Vorstands hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

1. Genehmigtes Kapital

   Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 23. Oktober 2013 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt EUR 39.436.993,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3 bis 4b der Satzung der alstria.

2. Bedingtes Kapital

   alstria verfügt über vier bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in § 5 Abs. 5 bis 8 der Satzung der alstria 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 ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber von Optionen diese ausüben und zur Bedienung der Optionen keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung der Optionen entstehen, am Gewinn teil.

c) Bedingtes Kapital III

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 336.874 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 336.874,00 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 bis zum 14. März 2012 von der Gesellschaft ausgegeben wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

d) Bedingtes Kapital III 2012

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2012 von der Gesellschaft bis zum 23. April 2017 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 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.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels stehen

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 Übernahmeversuche.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2012 beschäftigte alstria 59 Mitarbeiter (31. Dezember 2011: 50 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 55 (2011: 48). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

Vergütungsbericht

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht » Anlage zum Konzernlagebericht 2012 Seiten 96 bis 99, der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Oktober 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Dresden. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand zum 1. Januar 2013 statt.

Im Dezember 2012 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines Gebäudes in Düsseldorf. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand zum 1. Februar 2013 statt.

Im Februar 2013 erhielt die alstria office REIT-AG von einem ehemaligen Mehrheitsaktionär TEUR 1.800 als Ausgleich für Aufwendungen im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen und ähnlichen Verpflichtungen, die zum Ende der Berichtsperiode 2012 bereits in Höhe von TEUR 1.229 berücksichtigt waren.

Ausblick

Basierend auf den letzten Transaktionen sowie auf der bereits vertraglich vereinbarten Miete erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2013 Umsätze i. H. v. EUR 103 Mio. und ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 45 Mio.

Diese Prognose könnte durch Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen im Geschäftsjahr 2013 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 das Geschäftsjahr 2014 gleichbleibende Umsatzerlöse und ein stabiles FFO. Diese könnten wiederum durch weitere Akquisitionen und Verkäufe oder Zinssatzänderungen beeinflusst werden.

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

Hamburg, 14. Februar 2013

Detailindex

Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

in TEUR	Anhang	2012	2011
Umsatzerlöse	9.1	101.286	90.798
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	–778	–424
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	–10.398	–9.506
Nettomieteinnahmen		**90.110**	**80.868**
Verwaltungsaufwand	9.4	–5.722	–6.799
Personalaufwand	9.5	–6.849	–6.339
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	3.160	3.380
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	–1.036	–1.558
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	–1.876	–16.682
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	369	120
Nettobetriebsergebnis		**78.156**	**52.990**
Nettofinanzergebnis	9.8	–36.085	–35.359
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen „accounted for using the equity method“	4	–734	13.064
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	–1.380	–3.247
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		**39.957**	**27.448**
Ertragsteuern	9.10	–46	0
Konzernjahresergebnis		**39.911**	**27.448**
Zuordnung:			
Aktionäre		39.911	27.448
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,51	0,40
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,51	0,40

Konzerngesamtergebnisrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

in TEUR	Anhang	2012	2011
Konzernjahresergebnis		**39.911**	**27.448**
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.7	–5.363	–14.171
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	10.7	986	1.333
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		**–4.377**	**–12.838**
Gesamtergebnis der Periode		**35.534**	**14.610**
Zuordnung Gesamtergebnis:			
Aktionäre		35.534	14.610

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2012

Aktiva

in TEUR	Anhang	2012	2011
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.622.988	1.528.589
At equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	18.183	44.128
Sachanlagen	10.3	5.334	4.576
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	467	450
Derivative Finanzinstrumente	10.7	403	1.471
Gesamtes langfristiges Vermögen		**1.647.375**	**1.579.214**
Kurzfristiges Vermögen			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.5	10.010	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.6	3.656	2.449
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.6	89	2.095
Derivative Finanzinstrumente	10.7	403	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.6	6.812	6.870
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.8	118.548	96.009
davon verfügungsbeschränkt		*252*	*270*
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		**139.518**	**107.423**
Gesamte Aktiva		**1.786.893**	**1.686.637**

Passiva

in TEUR	Anhang	2012	2011
Eigenkapital	11.1		
Gezeichnetes Kapital		78.933	71.704
Kapitalrücklage		769.412	751.084
Rücklage für Cashflow-Hedging		–22.137	–17.760
Gewinnrücklagen		3.079	–36.833
Gesamtes Eigenkapital		**829.287**	**768.195**
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	882.105	854.814
Derivative Finanzinstrumente	10.7	35.080	37.553
Sonstige Rückstellungen	11.3	5.191	3.767
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	7.129	989
Gesamte langfristige Verpflichtungen		**929.505**	**897.123**
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	11.2	9.986	4.505
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	3.735	3.201
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	19	345	291
Derivative Finanzinstrumente	10.7	0	2.479
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	14.035	10.843
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		**28.101**	**21.319**
Gesamte Verpflichtungen		**957.606**	**918.442**
Gesamte Passiva		**1.786.893**	**1.686.637**

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Eigene Anteile	Gewinnrücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2012		**71.704**	**751.084**	**–17.760**	**0**	**–36.833**	**768.195**
Veränderungen im Geschäftsjahr 2012							
Konzernergebnis		0	0	0	0	39.911	39.911
Sonstiges Ergebnis		0	0	–4.377	0	0	–4.377
Gesamtergebnis		**0**	**0**	**–4.377**	**0**	**39.911**	**35.534**
Dividendenausschüttung	15	0	–34.705	0	0	0	–34.705
Aktienbasierte Vergütung	19	0	506	0	0	0	506
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	11.1	7.170	53.778	0	0	0	60.948
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	11.1	0	–1.310	0	0	0	–1.310
Wandelung von Wandelgenussscheinen		59	59	0	0	0	118
Stand zum 31. Dezember 2012	11.1	**78.933**	**769.412**	**–22.137**	**0**	**3.079**	**829.287**

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Eigene Anteile	Gewinnrücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 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**
Dividendenausschüttung	15	0	–31.503	0	0	0	–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		104	104	0	0	0	208
Wandelung eigener Anteile		0	–22	0	26	0	4
Stand zum 31. Dezember 2011	11.1	**71.704**	**751.084**	**–17.760**	**0**	**–36.833**	**768.195**

Konzernkapitalflussrechnung

für das zum 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2012	2011
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		39.911	27.448
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		3.990	6.982
Zinserträge	9.8	–656	–959
Zinsaufwendungen	9.8	36.741	36.318
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	46	0
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen (+)		2.530	1.590
Gewinn (–)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	–369	–138
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3; 10.4	402	500
Zunahme (–)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		–914	–376
Zunahme (+)/Abnahme (–) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		–787	5.135
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		**80.894**	**76.500**
Erhaltene Zinsen		656	959
Gezahlte Zinsen		–35.769	–39.002
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		–46	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		**45.735**	**38.457**
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		–107.125	–192.442
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		11.080	2.738
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		–251	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		–571	–843
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		25.212	1.321
Einzahlungen aus der Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen		1.771	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.3	**–69.884**	**–189.226**

in TEUR	Anhang	2012	2011
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		61.066	95.208
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		–1.310	–2.939
Einzahlungen für die Veräußerung von eigenen Anteilen		0	4
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		42.500	72.887
Auszahlung der Dividende	15	–34.705	–31.503
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		–10.002	–2.467
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		–10.317	–5.051
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		–543	–149
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.3	**46.689**	**125.990**
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		22.539	–24.779
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		96.009	120.788
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode *davon verfügungsbeschränkt: TEUR 252; Vj.: TEUR 270*		**118.548**	**96.009**

Anhang zum Konzernabschluss

1 Informationen zum Unternehmen

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

Die 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.

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

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz „Gesellschaft" genannt) zum 31. Dezember 2012 wurde am 14. Februar 2012 aufgestellt und durch Beschluss des Vorstands der Gesellschaft zur Veröffentlichung freigegeben.

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 2012.

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 2012 beginnenden Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU-Endorsement bis 31.12.2012	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
22.11.2011	Änderungen des IFRS 7	Finanzinstrumente: Angaben: Übertragung von Finanzinstrumenten	01.07.2011	Anhangangabe

› 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.

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 2012 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 31.12.2012	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente“: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2015	Keine wesentlichen
11.12.2012	IFRS 10	Neuer Standard „Konzernabschlüsse“	01.01.2013	Wird noch geprüft
11.12.2012	IFRS 11	Neuer Standard „Gemeinsame Vereinbarungen“	01.01.2013	Keine wesentlichen
11.12.2012	IFRS 12	Neuer Standard „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	01.01.2013	Wird noch geprüft
11.12.2012	IAS 27	Neuer Standard IAS 27 „Separate Einzelabschlüsse“	01.01.2013	Keine
11.12.2012	IAS 28	Neuer Standard IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	01.01.2013	Keine
11.12.2012	IFRS 13	Neuer Standard „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“	01.01.2013	Wird noch geprüft
11.12.2012	Änderung des IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	01.07.2011	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung des IFRS 1	Darlehen der öffentlichen Hand	01.01.2013	Keine
13.12.2012	Änderung des IFRS 7	Angaben zu der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	01.01.2013	Anhangangabe
Noch nicht übernommen	Änderung des IFRS 7 und IFRS 9	Verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang	01.01.2015	Keine
05.06.2012	Änderung des IAS 1	Zur Darstellung des sonstigen Ergebnisses eingeführt	01.07.2012	Keine wesentlichen
11.12.2012	Änderung des IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte	01.01.2012	Keine
05.06.2012	Änderung des IAS 19	„Leistungen an Arbeitnehmer“	01.01.2013	Keine
13.12.2012	Änderung des IAS 32	Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	01.01.2014	Anhangangabe
11.12.2012	IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	01.01.2013	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2009–2011 Cycle“	01.01.2013	Keine
Noch nicht übernommen	Übergangsleitlinien	Konzernabschlüsse: gemeinsame Vereinbarungen zu Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	01.01.2013	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	Investment-gesellschaften	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	01.01.2013	Keine wesentlichen

› IFRS 9 „Finanzinstrumente“. Neuer Standard, der ursprünglich am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Im November 2012 hat das IASB einen weiteren Standardentwurf zur begrenzten Änderung des IFRS 9 eingereicht. 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 ihre 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 – nichtmonetäre 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 ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu erkennen. 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 Einzelabschlüsse“. 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 (2011) „Separate Abschlüsse (geändert 2011)“ und IAS 28 (2011) „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert 2011)“ in einer früheren Periode nur gemeinsam vorzeitig anwenden.

* Voraussichtliche Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

- IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“. Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. In IFRS 13 wird der Begriff des beizulegenden Zeitwerts 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 bspw. 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. Der Vorstand schließt nicht aus, dass die Anwendung des neuen Standards sich auf bestimmte Beträge, die im Konzernabschluss angegeben werden, auswirkt, und erwartet eine Ausweitung der Angabepflichten.
- 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 des IFRS 1 im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz. Die Änderung wurde am 13. März 2012 veröffentlicht und gewährt IFRS-Erstanwendern die gleichen Erleichterungen in Bezug auf die Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand wie bestehenden Anwendern. Die Regelung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Sie hat keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.
- Das IASB hat die Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet und die Ergebnisse am 16. Dezember 2011 in Form von Änderungen an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung, sowie zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, veröffentlicht. Die in IAS 32 formulierten Voraussetzungen zur Saldierung wurden im Grundsatz beibehalten und lediglich durch zusätzliche Anwendungsleitlinien (Application Guidance) konkretisiert. Die ergänzten Leitlinien sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden. Neu sind dagegen die in IFRS 7 eingefügten Angabepflichten im Zusammenhang mit bestimmten Aufrechnungsvereinbarungen. Die Änderungen des IFRS 7 sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Auswirkungen aus diesen Änderungen ergeben sich im Hinblick auf die Anhangangabepflichten für den Fall, dass eine Aufrechnungsvereinbarung existiert.
- Änderungen an IFRS 10, „Konzernabschlüsse“, IFRS 11, „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“, und IFRS 12, „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ – Übergangsregelungen. Mit den Änderungen werden die Übergangsleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. Die Änderungen treten – analog zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 – für Berichtsperioden beginnend am oder ab dem 1. Januar 2013* in Kraft.
- Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“. Das 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 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 grundsätzlich vom 1. Januar 2012 an anzuwenden.
- Änderung des IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“. Das 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 „Abraumkosten 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 auf den Konzern.
- Das IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2009–2011 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Im Wesentlichen sind fünf Standards (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34) von den Änderungen betroffen, aus denen sich zahlreiche Folgeänderungen ergeben. Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard und keine Änderung an einem Standard vorzeitig in 2012 an.

4 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2012. 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 Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Portfolio 1 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 Englische Planke GP GmbH , Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
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 solutions GmbH, Hamburg	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100

Zwei Gesellschaften – eine Kommanditgesellschaft, die alstria office Portfolio 2 GmbH & Co. KG, Hamburg, und ihre Komplementärin, die alstria Portfolio 2 GP GmbH, Hamburg – wurden im ersten Quartal 2012 gegründet. Als hundertprozentige Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG wurden diese Gesellschaften in den Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses einbezogen. Im zweiten Quartal wurde ein Verschmelzungsvertrag zwischen der alstria office REIT-AG und der alstria Portfolio 2 GP GmbH abgeschlossen, der die Anwachsung bzw. Verschmelzung der alstria Portfolio 2 GP GmbH auf die alstria office REIT-AG mit Wirkung zum 1. Mai 2012 zur Folge hatte.

Es haben sich keine weiteren Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 ergeben.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 18.183 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	2012	2011
Langfristiges Vermögen	30.896	85.159
Kurzfristiges Vermögen	7.417	3.918
Langfristige Verpflichtungen	17.685	45.913
Kurzfristige Verpflichtungen	4.187	589
Periodenergebnis	–734	13.064

5 Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Ermessensentscheidungen

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

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

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

Schätzungen und Annahmen

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

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der 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	2012	2011
–0,25 %	1.697	1.686
0,00 %	1.622	1.529
0,25 %	1.553	1.458

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 2012 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen i. H. v. TEUR 563 (31. Dezember 2011: TEUR 558) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 1.472 zum Bilanzstichtag. Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen gewährte Mietgarantien mit einem Betrag von TEUR 3.829 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 mit Hilfe von binären Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzungsunsicherheiten.

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

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.622.988	1.528.589
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	10.010	0
Positive Zeitwerte von Derivaten	806	1.471
Negative Zeitwerte von Derivaten	35.080	40.032
Sonstige Rückstellungen	5.191	3.767
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	–1.174	–1.016

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 2012 von der Colliers International UK plc, London, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IAS 40.33 sollten, wenn möglich, die Preise für vergleichbare Immobilien innerhalb eines aktiven Marktes (IAS 40.45) herangezogen werden. Eine Auswertung hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl an offiziell vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IAS 40.46 auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt.

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

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 Zeitwertes oder zum niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen. Die korrespondierende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird als Leasingverpflichtung unter den sonstigen langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen. Die sich ergebenden Leasingzahlungen teilen sich in einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil auf. Die Gruppe hat im Berichtsjahr ein Erbbaurecht erworben, auf welches die Bestimmungen des IAS 17 anzuwenden sind. Das Erbbaurecht wird als Leasinggegenstand eingestuft und die Erbpachtzahlungen als Leasingzahlungen.

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 Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

Steuern

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

Latente Steuern werden nicht gebildet, da die alstria office REIT-AG 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 marktbasierten 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 Zinscaps, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2012 von einem unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete Cashflows über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Bestand eigener Aktien

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

Verbindlichkeiten

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

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

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

- mit dem Rückzahlungswert oder
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet

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

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

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

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

Rückstellungen

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

Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Segmentberichterstattung

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

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

Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger („chief operating decision maker“). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 101.286 (2011: TEUR 90.798) entfallen TEUR 31.127 und TEUR 15.671 auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat im Geschäftsjahr 2011 oder im Geschäftsjahr 2012 10 % oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

9 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

9.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2012	2011
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	101.286	90.798

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

9.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten

in TEUR	2012	2011
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	15.967	13.257
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	434	1.333
	16.401	**14.590**
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	–15.967	–13.257
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	–1.212	–1.757
	–17.179	**–15.014**
Erlöse abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	**–778**	**–424**

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

9.3 Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2012	2011
Instandhaltung und Modernisierung	4.900	3.932
Leerstandskosten	3.166	2.297
Laufende Reparaturen	1.203	1.293
Objektverwaltung	427	566
Grundsteuern	50	190
Maklerkosten	0	598
Sonstige	652	630
	10.398	**9.506**

9.4 Verwaltungsaufwand

in TEUR	2012	2011
Anwalts- und Beratungsgebühren	1.754	3.193
Kommunikation und Marketing	607	548
Abschreibungen	471	401
Aufwendungen für IT-Leistungen	377	259
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	330	362
Reisekosten	318	376
Vergütung des Aufsichtsrats	302	290
Versicherungsaufwendungen	179	122
Leasingraten und Mieten	158	162
Personalbeschaffungskosten	110	114
Aufwendungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaktivitäten	54	66
Sonstige	1.062	906
	5.722	**6.799**

9.5 Personalaufwand

in TEUR	2012	2011
Löhne und Gehälter	3.625	3.225
Sozialversicherungsbeiträge	524	457
Boni	1.228	1.204
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.174	1.016
davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien	*564*	*558*
davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen	*610*	*458*
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeitsversicherung Vorstand	186	183
Sonstige	112	254
	6.849	**6.339**

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 610 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 506 auf das Eigenkapital (2011: TEUR 407) und TEUR 104 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2011: TEUR 51).

Im Jahr 2012 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 55 Mitarbeiter (2011: 48).

9.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2012	2011
Ausgleichszahlung für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen	1.130	600
Erfolgsvergütung	579	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	387	431
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	326	156
Objektverwaltungsleistungen	110	161
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	80	302
Kfz-Nutzungsüberlassung	52	40
Übrige	496	1.690
	3.160	**3.380**

Die Erfolgsvergütung steht im Zusammenhang mit der Vermittlung einer Grundstückstransaktion.

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 des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.690 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	2012	2011
Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien	895	870
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64	117
Übrige	77	571
	1.036	**1.558**

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

9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2012	2011
Erlöse aus Finanzinstrumenten	**657**	**959**
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	–14.383	–17.869
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	–9.385	–8.625
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	–12.589	–9.611
Andere Zinsaufwendungen	–250	–7
Finanzaufwand	**–36.607**	**–36.112**
Aufwand aus der Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Rückstellungen	–76	–159
Bereitstellungszinsen	–18	–23
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	–41	–24
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	**–135**	**–206**
Nettofinanzergebnis	**–36.085**	**–35.359**

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betrugen TEUR 657 Zinserträge (2011: TEUR 959) bzw. TEUR 24.018 Zinsaufwand (2011: TEUR 26.494).

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 1.700 (2011: TEUR 1.555).

Der Konzern hielt in den letzten beiden Geschäftsjahren keine zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte. Folglich belief sich das Nettoergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten, wie im Vorjahr, auf TEUR 0.

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

in TEUR	2012	2011
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	–986	–1.333
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	–1.069	–2.770
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivaten	675	857
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	**–1.380**	**–3.247**

Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich TEUR 986 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 länger 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	2012	2011
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.189	2.820
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–8.080	–2.700
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	260	0
	369	**120**

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2012 ein Verlust i. H. v. TEUR 146 und in 2011 ein Verlust i. H. v. TEUR 18.

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.

Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilien-Personengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

Latente Ertragsteuern In den Geschäftsjahren 2011 und 2012 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	2012	2011
Beizulegende Zeitwerte		
Zum 1. Januar	**1.528.589**	**1.348.400**
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	101.844	169.200
Aufwand für Investitionen	12.867	26.309
Abgänge	–8.080	–2.100
Umklassifizierung in „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	0	3.462
Umklassifizierung aus „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“	–606	0
Umklassifizierung als „zur Veräußerung gehalten“	–9.750	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	–1.876	–16.682
Zum 31. Dezember	**1.622.988**	**1.528.589**

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.

Im Februar 2012 wurde ein notarieller Kaufvertrag über den Erwerb eines Immobilienportfolios mit sechs Büroimmobilien abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten dieser Immobilien erfolgte im zweiten Quartal 2012. Das Investitionsvolumen für den Erwerb des Portfolios beläuft sich auf TEUR 95.092. Ein Grundstück in dem Portfolio wird über ein Erbbaurecht gehalten, welches von alstria übernommen wurde. Der beizulegende Zeitwert der Erbbaurechtsverpflichtung belief sich zum Übernahmezeitpunkt auf TEUR 6.752. Der beizulegende Zeitwert des Erbbaurechts betrug zum 31. Dezember 2012 TEUR 7.130.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 12.867) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

Im Geschäftsjahr 2012 veräußerte die alstria office REIT-AG zwei Büroimmobilien zu einem Transaktionsvolumen in Höhe von TEUR 8.440.

Im Geschäftsjahr 2012 schloss die alstria office REIT-AG zwei weitere notarielle Kaufverträge über die Veräußerung zweier Gebäude ab. Die Immobilien wurden zum Bilanzstichtag als „zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien" ausgewiesen. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Grundstücke auf den Erwerber erfolgte im ersten Quartal 2013.

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode nicht an (2011: TEUR 0).

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

- TEUR 101.286 (2011: TEUR 90.798) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien,
- TEUR 7.232 (2011: TEUR 7.209) 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 3.166 (2011: TEUR 2.297) 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 sowie zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien im Wert von zusammen TEUR 1.632.998 (2011: TEUR 1.528.589) 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 18.183 (31. Dezember 2011: TEUR 44.128). Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in » Abschnitt 4 dieses Anhangs.

10.3 Sachanlagen

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilie	Gesamt 2012
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.2012	**1.150**	**625**	**4.343**	**6.118**
Zugänge	19	259	70	348
Umklassifizierung aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	606	606
Abgänge	0	–1	0	–1
Zum 31.12.2012	**1.169**	**883**	**5.019**	**7.071**
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2012	**1.117**	**223**	**202**	**1.542**
Zugänge	17	95	83	195
Zum 31.12.2012	**1.134**	**318**	**285**	**1.737**
Nettobuchwerte zum 31.12.2012	**35**	**565**	**4.734**	**5.334**

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 zum 31.12.2011	**33**	**402**	**4.141**	**4.576**

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 15 Jahre für Betriebsausstattung, Mobiliar und Inventar sowie auf 33,33 bis 50 Jahre für die eigengenutzten Immobilien 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 Flächen in zwei ihrer Büroimmobilien in Hamburg und Düsseldorf für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gemäß IAS 16 bilanziert.

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind beide Immobilien jeweils als Ganzes mit einer Grundschuld belastet.

10.4 Immaterielle Vermögenswerte

	Lizenzen	
in TEUR	**2012**	**2011**
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Zum 01.01.	**1.192**	**849**
Zugänge	288	343
Zum 31.12.	**1.480**	**1.192**
Kumulierte Abschreibungen		
Zum 01.01.	**742**	**530**
Zugänge	271	212
Zum 31.12.	**1.013**	**742**
Nettobuchwerte zum 31.12.	**467**	**450**

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

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Softwarelizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten in Höhe von TEUR 266 bzw. TEUR 201.

10.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Bei den ausgewiesenen Verkaufsobjekten handelt es sich ausschließlich um zwei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Der Übergang von Nutzen und Lasten der beiden Grundstücke erfolgte bis zum Tag der Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Aus dem Verkauf der beiden Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 260 » vgl. Abschnitt 9.9.

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	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	3.656	2.449
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	**89**	**2.095**
Sonstige Forderungen		
Abgegrenzte Mietforderungen „Mietfreie Zeit“	2.998	3.461
Treuhandkonto	1.624	1.586
Anzahlungen	142	154
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.048	1.669
Gesamt sonstige Forderungen	**6.812**	**6.870**

Sämtliche Forderungen bis auf die TEUR 1.624 (31. Dezember 2011: TEUR 1.586) 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 64 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2011: TEUR 117). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2012 bestanden TEUR 1.343 (31. Dezember 2011: TEUR 818) 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	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bis zu 3 Monaten	820	508
3 bis 6 Monate	103	91
Länger als 6 Monate	420	219
Gesamt	**1.343**	**818**

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

TEUR 2.998 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (mietfreie Zeit).

Unter den Forderungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.048 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.

10.7 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die zum Stichtag bestanden oder während der Berichtsperiode beendet wurden:

			31.12.2012		31.12.2011	
Produkt	**Ausübungspreis pro Jahr (in %)**	**Ende der Laufzeit**	**Nennwert (in TEUR)**	**Beizulegender Zeitwert (in TEUR)**	**Nennwert (in TEUR)**	**Beizulegender Zeitwert (in TEUR)**
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	395	0	0
Cap[1]	4,6000	20.10.2015	47.902	8	0	0
Cap	4,9000	20.12.2012	0	0	75.000	0
Swap	4,1160	10.07.2013[4]	0	0	47.902	–2.479
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung[2]			**42.500**	**403**	**122.902**	**–2.479**
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	395	56.000	1.421
Cap	3,2500	31.12.2015	11.500	5	11.500	35
Cap	3,3000	20.10.2014	22.876	2	23.630	11
Cap	3,3000	20.10.2014	7.871	1	8.130	4
Swap[1]	4,6000	20.10.2015	0	0	95.000	–6.921
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	–1.632	37.283	–1.234
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	–33.448	472.500	–29.398
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung[3]			**608.030**	**–34.677**	**609.043**	**–36.082**
Gesamt[2]			**650.530**	**–34.274**	**731.945**	**–38.561**

[1] (Forward Cap bzw. Swap); nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013.
[2] Nominalwert ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden.
[3] Nominalwert ohne die TEUR 95.000 (Vorjahresausweis), die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden sollten.
[4] Beendet am 28. Dezember 2012.

Die Änderung der Derivate ist auf unterschiedliche Ursachen zurückzuführen. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen der Derivate seit dem 31. Dezember 2011:

Überleitung der Wertänderung der Derivate

		Derivative Finanzinstrumente				
		Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		
in TEUR	Rücklage für Cashflow-Hedging	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig	Gesamt
Derivative Finanzinstrumente zum 31.12.2011	**–17.760**	**1.471**	**0**	**–37.553**	**–2.479**	**–38.561**
Effektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	–5.363	0	0	–5.363	0	–5.363
Ineffektive Änderung von Fair Values der Cashflow-Hedges	0	–1.068	0	–1	0	–1.069
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	–193	0	868	675
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	986	0	0	0	0	0
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	–204	246	42
Neuerwerbe	0	0	596	0	0	596
Beendigungen	0	0	0	8.041	1.365	9.406
Derivative Finanzinstrumente zum 31.12.2012	**–22.137**	**403**	**403**	**–35.080**	**0**	**–34.274**

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 650.530 (31. Dezember 2011: TEUR 731.945). Ein Cap mit einem Nominalwert von TEUR 47.902 wird erst ab dem 10. Juli 2013 wirksam werden. Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 47.902 (31. Dezember 2011: TEUR 122.902) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Abwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 5.363 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2011 wurden TEUR 14.171 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 1.069 berücksichtigt (2011: Abwertung von TEUR 2.770).

Weitere TEUR 675 Aufwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2011: Aufwertung von TEUR 857). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 986 (2011: TEUR 1.333) betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung nicht mehr länger besteht.

Zusammen ergibt sich daraus im Geschäftsjahr 2012 ein Verlust von TEUR 1.380 (2011: Verlust von TEUR 3.247), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

Im Einklang mit alstrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung von variablen Zinszahlungen eine neue Forward-Zinscap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 47.902 und einen Capsatz von 4,6000 % eingegangen. Die Laufzeit der Sicherungsbeziehung beginnt am 10. Juli 2013 und endet am 20. Oktober 2015. Die Transaktion wurde zum 12. Juni 2012 wirksam.

Die neue Cap-Vereinbarung ersetzt teilweise die bisherige Forward-Zinsswap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 95.000, einen Swapsatz von 4,6000 % und eine ursprüngliche Laufzeit der Sicherungsbeziehung vom 10. Juli 2013 bis zum 20. Oktober 2015. Die Forward-Zinsswap-Vereinbarung wurde in voller Höhe des Nominalwertes von TEUR 95.000 mit Wirkung zum 14. Juni 2012 beendet.

Ein zweites derivatives Finanzinstrument wurde am 13. Dezember 2012 in Form eines Zinscaps vereinbart. Der Zinscap über einen Nominalwert von TEUR 42.500 weist einen Capsatz von 3,0000 % auf. Er wurde am 28. Dezember 2012 wirksam und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2019. Der Zinscap ist nicht als Cashflow-Hedge designiert.

Zusätzlich wurde ein bislang bestehender Zinsswap über einen Nominalwert von TEUR 47.902, eine Swaprate von 4,1160 % und eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 10. Juli 2013 mit Wirkung zum 28. Dezember 2012 beendet.

10.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Bankguthaben	118.548	96.009

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 252 (2011: TEUR 270) 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	31.12.2012	31.12.2011
Stammaktien zu je EUR 1	78.933	71.704

Durch die Ausgabe von 7.170.362 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.170.362. Das gezeichnete Kapital stieg von EUR 71.703.625 auf EUR 78.873.987. Diese Kapitalerhöhung wurde am 23. Februar 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen » vgl. Abschnitt 12 im zweiten Quartal 2012 führte zu der Ausgabe von 59.500 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III).

Zum 31. Dezember 2012 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 78.933.487 oder 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

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

Anzahl Aktien	2012	2011
Aktien der alstria am 01.01.	71.703.625	61.599.999
Eigene Anteile am 01.01.	0	–2.374
Im Umlauf befindliche Aktien am 01.01.	**71.703.625**	**61.597.625**
Ausgabe neuer Aktien	7.170.362	10.000.000
Wandlung von Wandelgenussscheinen	59.500	103.626
Veräußerung eigener Anteile	0	2.374
Stand zum 31.12.	**78.933.487**	**71.703.625**

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2012	2011
Stand zum 01.01.	**751.084**	**700.036**
Zuführungen zur Kapitalrücklage	53.778	85.000
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	–1.310	–2.938
Dividendenausschüttung	–34.705	–31.503
Aktienbasierte Vergütungen	506	407
Wandelung von Wandelgenussscheinen	59	104
Wandelung eigener Anteile	0	–22
Stand zum 31.12.	**769.412**	**751.084**

Die neuen, durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 8,50 je Aktie angeboten und verkauft. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 53.778 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 52.468. Davon belaufen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 53.778 und die Kosten auf TEUR 1.310.

Ein Zugang von TEUR 506 (2011: TEUR 407) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2012 wurden TEUR 34.705 Dividende (EUR 0,44 je Aktie) aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgeschüttet.

Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Rücklage für Cashflow-Hedging	–22.137	–17.760

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

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2012 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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 2012 einen Betrag in Höhe von TEUR 3.079 aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2012 aus der Kapitalrücklage ausgeschüttet.

11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt
in TEUR		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2012
Darlehen					
Konsortialdarlehen	555.610	5.460	26	5.486	561.096
Sonstige Darlehen	326.495	4.121	379	4.500	330.995
Gesamt	**882.105**	**9.581**	**405**	**9.986**	**892.091**

	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt
in TEUR		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2011
Darlehen					
Konsortialdarlehen	566.507	0	92	92	566.599
Sonstige Darlehen	288.307	3.698	715	4.413	292.720
Gesamt	**854.814**	**3.698**	**807**	**4.505**	**859.319**

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 2012 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen TEUR 896.984 (31. Dezember 2011: TEUR 864.801). Der niedrigere Buchwert von TEUR 892.091 (TEUR 882.105 langfristiger und TEUR 9.986 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der Effektivzinsmethode zu verteilender 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 564.721 zum 31. Dezember 2012 in Anspruch genommen worden (31. Dezember 2011: TEUR 571.339). Der niedrigere Buchwert belief sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 561.070 (31. Dezember 2011: TEUR 566.507). Die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert ergibt sich aus Darlehensnebenkosten, die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

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. Im Zuge der Veräußerung dreier Bürogebäude hat alstria in der Berichtsperiode 2012 Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 6.619 auf das Konsortialdarlehen vorgenommen.

Zur Absicherung des 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 10.6.

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 des 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 2012 wurden sie mit TEUR 56.000 in Anspruch genommen. Im dritten Quartal 2012 wurde eine Darlehensvereinbarung über einen Kreditrahmen in Höhe von TEUR 42.500 eingegangen. Das auf der Grundlage des 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten variabel verzinsliche Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2019 und wurde am 28. Dezember 2012 ausgezahlt.

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 100.945 (31. Dezember 2011: TEUR 103.629) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht rückgriffsberechtigten Darlehen resultieren aus zwei Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 102.906 (31. Dezember 2011: TEUR 104.587) auf.

Zum 31. Dezember 2012 wurden die Darlehen insgesamt um Transaktionskosten i. H. v. TEUR 5.418 (31. Dezember 2011: TEUR 6.289) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich zum Bilanzstichtag auf 3,0 Jahre, verglichen mit 3,8 Jahren zum 31. Dezember 2011.

Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 3,9 %.

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	31.12.2012	31.12.2011
Bis zu 1 Jahr	6.646	1.014
Mehr als 1 Jahr	789.393	720.336
Gesamt	**796.039**	**721.350**

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	892.091	859.319
davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert	*887.357*	*855.178*

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 3.829 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aus dem gleichen Sachverhalt ergaben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten ›› vgl. Abschnitt 12.2. Zum 31. Dezember 2011 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 2.858. Der Anstieg bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 76 auf einer Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze. Die verbleibenden TEUR 895 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 1.472 (31. Dezember 2011: TEUR 909) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt ›› vgl. Abschnitt 18.

11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit bis zu einem Jahr	Fälligkeit mehr als ein Jahr	Summe 31.12.2012	Fälligkeit bis zu einem Jahr	Fälligkeit mehr als ein Jahr	Summe 31.12.2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	3.735	3.201	0	3.201
	3.735	**0**	**3.735**	**3.201**	**0**	**3.201**
Sonstige Verbindlichkeiten						
Leasingverbindlichkeit Erbbaurecht	361	6.387	6.748	0	0	0
Ausstehende Rechnungen	5.071	0	5.071	5.566	0	5.566
Erhaltene Vorauszahlungen Gebäudeverkauf	2.640	0	2.640	0	0	0
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.309	0	1.309	2.292	0	2.292
Bonusverpflichtungen	1.210	0	1.210	1.140	0	1.140
Kreditorische Debitoren	1.103	0	1.103	0	0	0
Sicherheitseinbehalte	758	742	1.500	640	989	1.629
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	561	0	561	0	0	0
Aufsichtsratsvergütung	302	0	302	268	0	268
Prüfungskosten	286	0	286	167	0	167
Beratungskosten	18	0	18	48	0	48
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	416	0	416	722	0	722
	14.035	**7.129**	**21.164**	**10.843**	**989**	**11.832**

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 2.492 (31. Dezember 2011: TEUR 1.669), Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungen, Vermietungsaktivitäten und Immobilienverwaltungsdienstleistungen i. H. v. TEUR 1.243 (31. Dezember 2011: TEUR 1.119).

Die Leasingverbindlichkeit resultiert aus einem im Geschäftsjahr übernommenen Erbbaurecht an einem Grundstück. Die Laufzeit des Erbbaurechts endet im Dezember 2088. Die Leasingrate beträgt gegenwärtig TEUR 381 p. a. Die Entwicklung der Leasingrate ist an die Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt.

Der beizulegende Zeitwert des Erbbaurechts beläuft sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 7.130.

Die folgende Tabelle gibt die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen zum Abschlussstichtag und deren Barwert für die folgenden Perioden an:

in TEUR	Mindestleasing-zahlungen	Barwert der Mindestleasing-zahlungen
Restlaufzeit Erbbaurecht		
< 1 Jahr	381	361
1–5 Jahre	1.523	1.263
> 5 Jahre	27.035	5.124
Gesamt	**28.939**	**6.748**
Abzüglich:		
zukünftige Finanzierungskosten	22.191	
Barwert der Mindest-leasingzahlungen	6.748	

11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 1.624 (31. Dezember 2011: TEUR 1.586) aus Mietgarantien und über Treuhandverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 758 aus Sicherheitseinbehalten (31. Dezember 2011: TEUR 640), 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 2012 sowie zum Vorjahresstichtag.

12 Sonstige Anhangangaben

12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand Im Geschäftsjahr 2012 belief sich die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt auf TEUR 2.221 (2011: TEUR 2.260). Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für die Vorstandsvergütung von TEUR 360 (2011: TEUR 360). Aufgrund des Aktienoptionsprogramms der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2012 sowie 2011 nicht übertragbare Aktienoptionen für 375.000 Aktien der alstria office REIT-AG. Die Aktienoptionen wurden im Rahmen des inzwischen beendeten, im Jahr 2007 eingerichteten Aktienoptionsprogrammes gewährt. Einzelheiten zu dem Aktienoptionsprogramm sind dem ›› Abschnitt 17 zu entnehmen. Aus dem in 2010 neu eingerichteten nachfolgenden anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2012 292.294 virtuelle Aktien an die Vorstandsmitglieder ausgegeben ›› siehe Abschnitt 18.

Aufsichtsrat Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2012 auf TEUR 302 (2011: TEUR 290).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.16 finden sich im Vergütungsbericht ›› vgl. Anlage zum Konzernlagebericht Seiten 96 bis 99, der 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 6.481 (2011: TEUR 9.377).

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 670 (31. Dezember 2011: TEUR 5.094). 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 5.094 auf TEUR 670 beruht auf der Vereinbarung längerer Mietvertragslaufzeiten für einen Teil der betroffenen Mietflächen. Dadurch erlischt die für diese Flächen ursprünglich gewährte Mietgarantie.

Zum 31. Dezember 2012 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 248. Davon weisen TEUR 128 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und der Rest, TEUR 120, eine Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren auf.

Für ein bestehendes Erbbaurecht ergeben sich jährliche Leasingraten in Höhe von gegenwärtig TEUR 381. Die Entwicklung der Leasingrate ist an die Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt.

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 23 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	31.12.2012	31.12.2011
Innerhalb 1 Jahres	98.079	89.826
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	296.037	286.454
Mehr als 5 Jahre	314.741	379.458
	708.857	**755.738**

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 2012 auf TEUR 45.753 und lag damit deutlich über dem Wert der Vergleichsperiode 2011 (TEUR 38.457). Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition des DIVE-Portfolios und Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 107.125) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 11.080 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien erzielt. Einzahlungen aus Kapitalauskehrungen von Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 25.212.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von netto TEUR 59.756 aus der Kapitalerhöhung sowie einen Zahlungsmittelabfluss aus der Dividendenausschüttung (TEUR 34.705) wider. Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 10.002) sowie in Höhe von TEUR 10.317 aus Darlehenstilgungen.

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.

Die Mehrheit der Aktien der alstria office REIT-AG befindet sich im Streubesitz. Keine natürliche oder juristische Person hat einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft. Die alstria office REIT-AG ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns.

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

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

13.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in » Abschnitt 12.1 und im Vergütungsbericht » vgl. Anlage zum Konzernlagebericht.

13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i. H. v. TEUR 89 (31. Dezember 2011: TEUR 2.095). Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 701 (2011: TEUR 317) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

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 Geschäftsjahres. Eigene Anteile werden dabei nicht berücksichtigt.

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

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

	2012	2011
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	39.911	27.448
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	77.848	69.245
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,51	0,40

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

Weitere Informationen zu gewährten Aktienoptionen und Wandelgenussrechtszertifikaten 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 i. W. v. bis zu TEUR 27.912 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

15 Dividendenzahlung

in TEUR	2012	2011
Dividende[1] in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	34.705	31.503
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,44	0,44

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 24. April 2012, eine Dividende von insgesamt TEUR 34.705 (EUR 0,44 pro ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 25. April 2012 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2011 wurden TEUR 31.503 (EUR 0,44 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

16 Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 55 Mitarbeiter (1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011: im Durchschnitt 48 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2012 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 59 Mitarbeiter (31. Dezember 2011: 50 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 TEUR 2.000 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 2012 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 2012 TEUR 0 (2011: TEUR 0).

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

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

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

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

18 Aktienbasierte Vergütung

Am 2. März 2010 richtete der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein neues aktienbasiertes Vergütungssystem als Bestandteil der erfolgsorientierten Vergütung für die Mitglieder des Vorstands ein. Die aktienbasierte Vergütung enthält eine langfristige Komponente, den sog. Long Term Incentive Plan (LTIP), sowie eine kurzfristige Komponente, den Short Term Incentive Plan oder STIP. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

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 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.

Am 3. März 2011 wurden erstmals virtuelle Aktien als Bestandteil der kurzfristigen variablen Vergütung (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.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2012 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	**31.12.2012**		**31.12.2011**	
	LTIP	**STI**	**LTIP**	**STI**
Stand 01.01.	175.711	11.718	99.009	0
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	91.954	12.911	76.702	11.718
Stand zum 31.12.	**267.665**	**24.629**	**175.711**	**11.718**

Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich aus den LTI und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 563 (2011: TEUR 558) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.472 (31. Dezember 2011: TEUR 909). 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 Wandelgenussrechtszertifikaten („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 Wandelgenussrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenussrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des aktuellen, in 2012 verabschiedeten Programms können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu TEUR 500 ausgegeben werden.

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 86.000 Zertifikate, die am 18. Juni 2012 ausgegeben wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2012 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 folgenden aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen bestanden während des Jahres im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms:

Ausgabedatum	06.09.2007	06.06.2008	17.06.2010	09.06.2011	18.06.2012	Gesamt
01.01.2012	**2.200**	**36.000**	**59.500**	**80.000**	**0**	**177.700**
Beendigung durch Zeitablauf	–2.200	0	0	0	0	–2.200
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	–500	0	–7.000	0	–7.500
Gewandelt	0	0	–59.500	0	0	–59.500
Neu ausgegeben	0	0	0	0	86.000	86.000
31.12.2012	**0**	**35.500**	**0**	**73.000**	**86.000**	**194.500**

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Geschäftsjahr 2012 auf TEUR 610 ›› Abschnitt 9.5.

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

Ausgabedatum der Tranche	06.09.2007	06.06.2008	17.06.2010	09.06.2011	18.06.2012
Dividendenrendite (in %)	3,70	4,70	6,06	4,23	5,76
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,20	4,65	0,47	1,67	0,04
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	35,00	58,00	47,00	38,00
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	8,25	10,40	7,64
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	10,77	8,76	6,19	8,25	5,45

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 %. Es gelang der Gesellschaft, den LTV des Konsortialdarlehens zum relevanten Stichtag bei 54,1 % zu halten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen LTV-Raten und die Höchstverschuldungsgrenzen der Darlehen des Konzerns zum Ende der Berichtsperiode:

Übersicht über die in Anspruch genommenen Darlehen

zum 31. Dezember 2012

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value-Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	20.07.2015	564.721	54,1	70,0
Darlehen ohne Rückhaftung #1	20.10.2015	47.902	70,2	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	64,9	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	29.568	56,0	60,0
Darlehen ohne Rückhaftung #4	20.10.2014	30.747	55,0	65,0
Darlehen ohne Rückhaftung #5	31.01.2017	71.376	60,2	75,0
Darlehen #6	31.12.2015	11.500	58,7	75,0
Darlehen #7	17.12.2018	56.000	48,8	60,0
Darlehen #8	30.09.2019	42.500	45,6	65,0
Gesamt zum 31.12.2012		**896.984**	**55,0**	

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 31.12.2012						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	5.460	0	559.261	0	0	564.721
Andere Darlehen	1.186	72.576	59.057	0	98.500	231.319
Gesamt	**6.646**	**72.576**	**618.318**	**0**	**98.500**	**796.040**

in TEUR	<1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	>4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2011						
Variabler Zinssatz						
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**

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:

			31.12.2012		31.12.2011	
Produkt	**Ausübungspreis pro Jahr (in %)**	**Ende der Laufzeit**	**Nennwert (in TEUR)**	**Beizulegender Zeitwert (in TEUR)**	**Nennwert (in TEUR)**	**Beizulegender Zeitwert (in TEUR)**
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	395	0	0
Cap [1]	4,6000	20.10.2015	47.902	8	0	0
Cap	4,9000	20.12.2012	0	0	75.000	0
Swap	4,1160	10.07.2013 [4]	0	0	47.902	–2.479
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung [2]			**42.500**	**403**	**122.902**	**–2.479**
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	395	56.000	1.421
Cap	3,2500	31.12.2015	11.500	5	11.500	35
Cap	3,3000	20.10.2014	22.876	2	23.630	11
Cap	3,3000	20.10.2014	7.871	1	8.130	4
Swap [1]	4,6000	20.10.2015	0	0	95.000	–6.921
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	–1.632	37.283	–1.234
Swap	2,9900	20.07.2015	472.500	–33.448	472.500	–29.398
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung [3]			**608.030**	**–34.677**	**609.043**	**–36.082**
Gesamt [2]			**650.530**	**–34.274**	**731.945**	**–38.561**

[1] (Forward Cap bzw. Swap); nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013.
[2] Nominalwert ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden.
[3] Nominalwert ohne die TEUR 95.000 (Vorjahresausweis), die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden sollten.
[4] Beendet am 28. Dezember 2012.

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	2012	2011
+ 100 Basispunkte	7.116	7.719
– 50 Basispunkte	–3.558	–3.860

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	2012	2011
+100 Basispunkte	13.205	18.025
– 50 Basispunkte	–3.397	–9.383

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

Derivative Finanzinstrumente ohne Cashflow-Hedge-Bilanzierung

in TEUR	2012	2011
+100 Basispunkte	1.254	2.985
– 50 Basispunkte	–263	–1.391

Liquiditätsrisiko Mit Hilfe 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 2012 zuzüglich gewichteter durchschnittlicher Marge von 152 Basispunkten für die Darlehen des Konzerns). Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf:

in TEUR	<1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2012							
Zinsen	18.346	18.502	12.814	5.887	3.581	5.026	64.156
Darlehen	9.461	102.911	620.236	2.009	63.867	98.500	896.984
Derivative Finanzinstrumente	14.220	13.464	6.555	0	0	0	34.239
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	0	0	0	0	3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	9.180	7	7	7	8	6.713	15.922
	54.942	**134.884**	**639.612**	**7.903**	**67.456**	**110.239**	**1.015.036**

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**

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von fünf Banken über einen Betrag i. H. v. TEUR 564.721 (31. Dezember 2011: TEUR 571.339). Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Betrag von TEUR 332.264 (31. Dezember 2011: TEUR 289.764). 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 1.638.921 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 2012 und 31. Dezember 2011 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 %	2012	2011	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	50,04	48,68	> 45
Unbewegliches Vermögen	92,74	93,56	> 75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	> 75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20,99	20,62	< 50 [1]

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

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

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2012	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögens-werte	Finanzielle Vermögenswerte					
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung „through profit or loss“	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Zur Veräußerung verfügbar	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.656	0	3.656	0	0	0	3.656	3.656
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	89	0	89	0	0	0	89	89
Derivative Finanzinstrumente	806	0	0	403	403	0	806	806
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.812	2.998	3.814	0	0	0	3.814	3.814
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	118.548	0	118.548	0	0	0	118.548	118.548
Gesamt	**129.911**	**2.998**	**126.107**	**403**	**403**	**0**	**126.913**	**126.913**

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2012	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögens-werte	Finanzielle Verpflichtungen				
			Verbindlichkeiten mit Wertänderung „through profit or loss“	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Langfristige Darlehen	882.105	0	0	882.105	0	882.105	889.484
Derivative Finanzinstrumente	35.080	0	0	0	35.080	35.080	35.080
Kurzfristige Darlehen	9.986	0	0	9.986	0	9.986	9.986
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	0	3.735	0	3.735	3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	21.164	3.949	0	17.215	0	17.215	17.215
Gesamt	**952.070**	**3.949**	**0**	**913.041**	**35.080**	**948.122**	**955.501**

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2011	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögens-werte	Finanzielle Vermögenswerte					
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung „through profit or loss“	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Zur Veräußerung verfügbar	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.449	0	2.449	0	0	0	2.449	2.449
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	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 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.870	3.409	3.461	0	0	0	3.461	3.461
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	96.009	0	96.009	0	0	0	96.009	96.009
Gesamt	**110.989**	**3.409**	**104.014**	**0**	**3.566**	**0**	**107.580**	**107.580**

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2011	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögens-werte	Finanzielle Verpflichtungen				
			Verbindlichkeiten mit Wertänderung „through profit or loss“	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
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**

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	2012	2011
Finanzinstrumente mit Wertänderung „through profit or loss“	–1.380	–3.247
Verbindlichkeiten und Forderungen	–64	–117
Gesamt	**–1.444**	**–3.364**

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

Die beiden zum 31. Dezember 2012 als zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke wurden im ersten Quartal 2013 auf den Käufer übertragen.

Im Februar 2013 erhielt die alstria office REIT-AG von einem ehemaligen Mehrheitsaktionär TEUR 1.800 als Ausgleich für Aufwendungen im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen und ähnlichen Verpflichtungen, die zum Ende der Berichtsperiode 2012 bereits in Höhe von TEUR 1.229 berücksichtigt waren.

22 Inanspruchnahme von Befreiungen zu 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, 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)

23.1 Ad-hoc-Mitteilungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die von der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15 Abs. 1 WpHG veröffentlichten Mitteilungen zusammengefasst:

Datum	Anlass
21.02.2012	Akquisition eines Immobilienportfolios und Kapitalerhöhung um bis zu 7.170.362 neue Aktien
22.02.2012	alstria office REIT-AG führt Kapitalerhöhung erfolgreich durch

23.2 Mitteilungen über Directors' Dealings

In der nachfolgenden Tabelle sind die der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15a Abs. 1 WpHG gemeldeten Transaktionen zusammengefasst:

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

Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
Kauf	XETRA	27.02.2012	8,440	1.000	8.440,00
Kauf	XETRA	18.05.2012	7,84	2.500	19.600,00
Kauf	XETRA	21.05.2012	7,73	500	3.867,00
Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,044	1.750	15.827,00
Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,033	681	6.151,47
Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,031	1.048	9.464,49
Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,025	1.228	11.082,70
Verkauf	XETRA	15.08.2012	9,020	293	2.642,86
Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,380	1.900	17.822,00
Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,373	650	6.092,45
Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,370	1.200	11.244,00
Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,365	1.100	10.301,50
Verkauf	XETRA	14.09.2012	9,360	750	7.020,00
Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,226	1.169	10.785,19
Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,224	1.500	13.836,00
Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,223	1.400	12.912,20
Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,222	82	756,20
Verkauf	XETRA	27.09.2012	9,210	249	2.293,29

23.3 Stimmrechtsmitteilungen

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: Zum Bilanzstichtag 2012 bestanden folgende Beteiligungen an der Gesellschaft, die uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und wie folgt nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind:

Nr.	Aktionäre, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)
1	Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	3,45	3
2	APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande	3,45	3
3	APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlande	3,45	3
4	Morgan Stanley International Limited, London, Großbritannien	4,95	5
5	Morgan Stanley Group (Europe), London, Großbritannien	4,95	5
6	Morgan Stanley Investments (UK), London, Großbritannien	4,95	5
7	Morgan Stanley Investment Management Limited, London, Großbritannien	4,95	5
8	Grove International Partners LLP, New York, USA	7,87	5; 3
9	CGI Partners L.P., New York, USA	7,87	5; 3
10	Cypress Grove International Associates LLC, New York, USA	7,87	5; 3
11	Cypress Grove International D L.P., New York, USA	7,87	5; 3
12	Shamrock Cedobar Limited, Dublin, Irland	7,87	5; 3
13	Cohen & Steers Inc., New York, USA	2,85	3
14	Morgan Stanley Bank AG, Frankfurt, Deutschland	0,00	5; 3
15	Morgan Stanley International Holdings Inc., Delaware, USA	4,28	10; 5
16	CG Delaware Malta Limited, Valetta, Malta	0,00	5; 3
17	CG Delaware Apellas Limited, Valetta, Malta	7,15	5; 3
18	Morgan Stanley, Delaware, USA	4,94	5
19	BPCE S.A., Paris, Frankreich	4,80	5
20	Natixis S.A., Paris, Frankreich	4,80	5
21	Natixis Alternative Assets S.A., Luxemburg, Luxemburg	4,55	5
22	RECM S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	4,55	5
23	Captiva Capital (Luxembourg) S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	0,00	3
24	Captiva Capital (Luxembourg) Partners II S.C.A., Luxemburg, Luxemburg	0,00	3
25	FTW II S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	0,00	3
26	CNP Assurances, Paris, Frankreich	5,14	5
27	PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande	2,85	3
28	PGGM N.V., Zeist, Niederlande	2,85	3
29	PGGM Fondsenbeheer B.V., Zeist, Niederlande	2,85	3
30	Stichting PGGM Depositary, Zeist, Niederlande	2,85	3

[1] Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG.
[2] Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WpHG.
[3] Zurechnung gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.
[4] Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.
[5] Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 3 WpHG.

Datum der Schwellenwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
01.04.2011	Ja[1)]	APG Groep N.V., APG Algemene Pensioen Groep N.V.
01.04.2011	Ja[1)]	APG Algemene Pensioen Groep N.V.
01.04.2011	Nein	–
24.06.2011	Ja[3), 4)]	–
24.06.2011	Ja[3), 4)]	–
24.06.2011	Ja[3), 4)]	–
24.06.2011	Ja[3)]	–
30.06.2011	Ja[1)]	CGI Partners L.P., Cypress Grove International Associates LLC, Cypress Grove International D L.P., CG Delaware Malta Limited, Shamrock Cedobar Limited
30.06.2011	Ja[1)]	Cypress Grove International Associates LLC, Cypress Grove International D L.P., CG Delaware Malta Limited, Shamrock Cedobar Limited
30.06.2011	Ja[1)]	Cypress Grove International D L.P., CG Delaware Malta Limited, Shamrock Cedobar Limited
30.06.2011	Ja[1)]	CG Delaware Malta Limited, Shamrock Cedobar Limited
30.06.2011	Nein	–
19.01.2012	Ja[3), 4), 5)]	–
27.02.2012	Nein	–
27.02.2012	Ja[3), 4)]	–
03.08.2012	Nein	–
03.08.2012	Ja[1)]	Shamrock Cedobar Limited
31.08.2012	Ja[2), 3), 4)]	–
07.12.2012	Ja[1)]	Natixis S.A., Natixis Alternative Assets S.A., RECM S.à r.l.
07.12.2012	Ja[1)]	Natixis Alternative Assets S.A., RECM S.à r.l.
07.12.2012	Ja[1)]	RECM S.à r.l.
07.12.2012	Nein	–
07.12.2012	Nein	–
07.12.2012	Nein	–
07.12.2012	Nein	–
07.12.2012	Nein	–
21.12.2012	Ja[3), 4)]	–
21.12.2012	Ja[3), 4)]	–
21.12.2012	Ja[3)]	–
21.12.2012	Nein	–

24 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)

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

25 Prüfungshonorar

Am 24. April 2012 wählte die Hauptversammlung die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2012 belaufen sich auf TEUR 255. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 75.

26 Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2012 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine
Chief Executive Officer (Vorstandsvorsitzender)
Herr Alexander Dexne
Chief Financial Officer (Finanzvorstand)

Der als Anlage beigefügte Vergütungsbericht ›› vgl. Anlage zum Konzernlagebericht 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 2015.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahrs 2012 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
› Bis 30. September 2012
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
Hamburg, Deutschland
Rechtsanwalt und Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP

› Freshfields Bruckhaus Deringer LLP,
Global Head of Real Estate Member of the German Management Group
› EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute,
Mitglied des Kuratoriums
› Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG,
Mitglied des Aufsichtsrats

Benoît Hérault
Seit 24. April 2012
Uzès, Frankreich
Managing Director der
Chambres de l'Artemise SARL

Roger Lee
Paris, Frankreich
Director und Real Estate Investment Manager der Captiva Capital Management Ltd.

- Captiva Capital Management Ltd., Director
- Caposition SARL, Director
- Captiva Capital Management GmbH, Director
- Captiva International Partners LLP, Partner

Richard Mully
Cobham (Surrey), Großbritannien
Director, Investment Advisor und Manager der Starr Street Limited

- Starr Street Limited, Director
- Seit 23. April 2012 Aberdeen Asset Management PLC, Director
- Hansteen Holdings PLC, Director
- Seit 8. August 2012 ISG plc, Director

Marianne Voigt
Berlin, Deutschland
Kaufmann, Geschäftsführer der bettermarks GmbH

Daniel Quai
Bis 31. März 2012
Crans, Schweiz
Partner bei Captiva International Partners LLP

- Captiva International Partners LLP, Partner
- CDS Costruzioni SpA, Director
- CDS Holdings SpA, Director
- Mercurio Asset Management SGR SpA, Director
- Natixis Capital Partners Ltd, Director

Herr Daniel Quai hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats zum 31. März 2012 niedergelegt. Frau Marianne Voigt wurde im Oktober 2011 gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. April 2012 wurden Herr Benoît Hérault und Frau Marianne Voigt zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der alstria office REIT-AG gewählt.

Hamburg, 14. Februar 2013

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 2013

alstria office REIT-AG

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 2012 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 2013

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 umfassend über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens, die Planung, wichtige Geschäftsvorfälle sowie über 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, in denen Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance der Gesellschaft beraten wurden.

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 2012 fanden sechs ordentliche und zwei außerordentliche Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats statt. Bei nahezu allen Sitzungen des Aufsichtsrats waren sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich anwesend oder haben per Telefonkonferenz an den Sitzungen teilgenommen. Lediglich bei zwei Sitzungen des Aufsichtsrats fehlte jeweils ein Mitglied entschuldigt aus wichtigem Grund, es lag in einem Fall jedoch die schriftliche Stimmabgabe des entschuldigten Mitglieds vor. Im Jahr 2013 fand bis zum Abschluss dieses Berichts eine weitere Sitzung des Gesamtaufsichtsrats statt.

In allen ordentlichen Aufsichtsratssitzungen wurden die Lage und Entwicklung der Gesellschaft, der Geschäftsverlauf, die Marktsituation sowie die Risikoentwicklung mit dem Vorstand besprochen. Mit Ausnahme der Sitzungen im März und April 2012 wurden in jeder der ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats zudem die Finanzergebnisse der Gesellschaft (Quartalsfinanzberichte und Halbjahresfinanzbericht bzw. Jahres- und Konzernabschluss) erörtert.

Schwerpunkte der Diskussion

Neben den regelmäßig wiederkehrenden Themen bildeten im Geschäftsjahr 2012 insbesondere die erneute Bestellung beider Mitglieder des Vorstands, die im Frühjahr 2012 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung und die Akquisition eines Immobilienportfolios sowie der Abschluss eines Bankdarlehensvertrages den Schwerpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse.

In der außerordentlichen Sitzung im Januar 2012 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über Fragen der Strategie und erteilte seine Zustimmung zum Abschluss eines Darlehensvertrages zur Finanzierung einer Akquisition. Auf Grundlage einer entsprechenden Empfehlung des Personalausschusses fasste der Aufsichtsrat Beschluss über die erneute Bestellung der Mitglieder des Vorstands sowie die (vergütungsrelevanten) Eckpunkte der neuen Anstellungsverträge für die Vorstandsmitglieder und ermächtigte seinen Personalausschuss, entsprechende Verträge zu verhandeln und abzuschließen. Er beschloss ferner über die Bestellung der Vorstandsmitglieder zu Geschäftsführern einer Tochtergesellschaft.

Im Februar 2012 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand in einer außerordentlichen Sitzung die Finanzierung einer Akquisition und stimmte dem Abschluss aller notwendigen Beratungs- und Dienstverträge in Zusammenhang mit einer etwaigen Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um bis zu 10 % des Grundkapitals durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts zu. Der Aufsichtsrat bildete in diesem Zusammenhang einen Sonderausschuss, der

zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Durchführung dieser Kapitalerhöhung ermächtigt war.

In seiner Bilanzsitzung im Februar 2012 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011, den Lageberichten sowie dem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. März 2011 und erörterte diese mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 und schloss sich nach gründlicher Prüfung und sorgfältiger Abwägung dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an.

In der Sitzung am 1. März 2012 berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung der Platzierungserlöse aus der Kapitalerhöhung. Der Aufsichtsrat entschied über seine Beschlussvorschläge und seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Er beriet und beschloss auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses über die Höhe der kurzfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung und befasste sich mit der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2012.

In seiner Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung im April 2012 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zum Abschluss eines Darlehensvertrags sowie zu den Bedingungen des neuen von der Hauptversammlung beschlossenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms. Er beschloss über die personelle Zusammensetzung des Prüfungsausschusses, konkretisierte die Bedingungen des langfristigen variablen Vergütungselements für die Mitglieder des Vorstands (Long Term Incentive Plan) und nahm redaktionelle Anpassungen der Satzung vor.

In seiner Sitzung im Juni 2012 passte der Aufsichtsrat die Geschäftsordnungen des Personalausschusses und des Investitionsausschusses an und genehmigte das im Hinblick auf Akquisitionen und Verkäufe unterjährig angepasste Budget der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2012. Ferner wurden dem Aufsichtsrat Mitarbeiter der ersten Führungsebene unter dem Vorstand sowie die von ihnen geleiteten Unternehmensbereiche vorgestellt.

In der Sitzung im September 2012 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Aufhebung eines Darlehensvertrages, der zur Finanzierung einer Akquisition geschlossen und aufgrund der erfolgreichen Durchführung der Kapitalerhöhung nicht in Anspruch genommen wurde, befasste sich mit den aktuellen Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und passte die Geschäftsordnung des Prüfungsausschusses entsprechend an. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die formale Anpassung der Satzung an eine im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft durchgeführte bedingte Kapitalerhöhung um EUR 59.500,00.

In seiner Sitzung im November 2012 beschloss der Aufsichtsrat nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2013. Der Aufsichtsrat befasste sich mit der Besetzung der ständigen Ausschüsse des Aufsichtsrats und beschloss Änderungen der personellen Zusammensetzung des Prüfungs- und des Investitionsausschusses zum 1. Januar 2013. Er überprüfte die zuletzt im November 2011 festgelegten konkreten Ziele für seine Zusammensetzung (Diversity Statement) und passte diese an die aktuellen Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex an. Das aktuelle Diversity Statement und der Stand der Umsetzung sind in der Erklärung zur Unternehmensführung 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.

Auf seiner Bilanzsitzung im Februar 2013, befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung, fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 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 Gesamtaufsichtsrat in dessen Sitzungen über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse.

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2012 in vier Sitzungen zusammen, an denen stets der Finanzvorstand teilnahm. Im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung behandelte der Prüfungsausschuss den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie die Lageberichte, diskutierte diese mit den Abschlussprüfern und führte eine entsprechende Vorprüfung dieser Dokumente sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch. Weitere Themen waren eine Empfehlung an den Aufsichtsrat zu seinem Beschlussvorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers, die Prüfung der Unabhängigkeit der Abschlussprüfer sowie der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, nebst Honorarvereinbarung, die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte sowie die Erörterung des Rechnungslegungsprozesses, 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 Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2012 dreimal und traf eine Entscheidung im Umlaufverfahren. Der Personalausschuss beriet über die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung, die Parameter für die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2012, den Beschlussvorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern sowie die Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats. Er unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Der Personalausschuss beschloss auf Grundlage der im Rahmen der Neubestellung des Vorstands erteilten Ermächtigung durch den Gesamtaufsichtsrat über die neuen Anstellungsverträge für die Mitglieder des Vorstands und befasste sich mit der Angemessenheit der Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats. Bevor diese Beschlusskompetenz dem Investitionsausschuss zugewiesen wurde, befasste sich der Personalausschuss zudem in zwei Fällen mit seiner Zustimmung zu Beratungsleistungen durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, deren Partner das Aufsichtsratsmitglied Dr. Johannes Conradi ist.

Der Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2012 in zwei Sitzungen und einem Umlaufbeschluss seine Zustimmung zu dem Erwerb eines Immobilienportfolios sowie zu Beratungsleistungen durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP erteilt.

Im Geschäftsjahr 2012 bildete der Aufsichtsrat zudem einen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts ermächtigt war. Der Sonderausschuss kam im Februar 2012 in zwei Sitzungen zusammen, beriet mit dem Vorstand Fragen der Durchführung der Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts und stimmte der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Bareinlage und allen damit zusammenhängenden Handlungen und Beschlüssen zu.

Kein Mitglied der Ausschüsse nahm an weniger als der Hälfte der jeweiligen Ausschusssitzungen teil.

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 2012 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.

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 Februar 2013 die jährliche Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ab, die danach den Aktionären auf der Website des Unternehmens dauerhaft zugänglich gemacht wurde. Darin haben Vorstand und Aufsichtsrat erklärt, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im Wesentlichen entsprochen wurde und wird und welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Im Geschäftsjahr 2012 sind bei dem Mitglied des Aufsichtsrats Dr. Johannes Conradi hinsichtlich zweier Zustimmungen des Personalausschusses zu der Mandatierung der Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, deren Partner Dr. Johannes Conradi ist, Interessenkonflikte aufgetreten. Im Juni 2012 wurde die entsprechende Zustimmungsbefugnis aus Praktikabilitätsgründen auf den Investitionsausschuss übertragen, dem Dr. Johannes Conradi nicht angehört. Seither bestanden keine Interessenkonflikte.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Herr Daniel Quai hat sein Mandat zum 31. März 2012 niedergelegt. Er hatte dem Aufsichtsrat der Gesellschaft seit 2006 angehört. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Quai für sein langjähriges und wertvolles Engagement für die Gesellschaft.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2012 wurden Herr Benoît Hérault und Frau Marianne Voigt, die bereits seit Oktober 2011 gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt war, zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2012.

Hamburg, im Februar 2013

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. Ausdruck dieser Verantwortung ist unter anderem eine transparente Berichterstattung in der Erklärung zur Unternehmensführung mit dem Ziel, das Vertrauen der Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der Gesellschaft zu fördern. In dieser Erklärung berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) sowie gemäß § 289a Abs. 1 HGB über die Unternehmensführung bei der alstria. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes, Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat, eine Beschreibung ihrer Arbeitsweise sowie der Corporate Governance der Gesellschaft.

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 15. Mai 2012) umgesetzt und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Die Empfehlungen und Anregungen der vom deutschen Bundesministerium der 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 28. Februar 2013 abgegeben haben:

Entsprechenserklärung vom 28. Februar 2013

„Den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 15. Mai 2012 wurde seit der letzten Entsprechenserklärung vom 1. März 2012 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 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“). Für den Fall, dass Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO für ein Geschäftsjahr beigetragen haben, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO unterjährig entsprechend an. 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. Umgekehrt beabsichtigt der Aufsichtsrat, das Erfolgsziel FFO auch an Verkäufe entsprechend anzupassen.

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 15. Mai 2012 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 keine 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 2012 44,44 % 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 2012 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den ›› Seiten 86 bis 89 des Geschäftsberichts.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören derzeit folgende Mitglieder an: Alexander Stuhlmann

(Vorsitzender), Dr. Johannes Conradi (stellvertretender Vorsitzender), Benoît Hérault, Roger Lee, Richard Mully und Marianne Voigt. Die Amtszeiten aller Mitglieder des Aufsichtsrats enden mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 beschließt. Im Geschäftsjahr 2012 haben sich folgende Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergeben: Daniel Quai hat sein Mandat zum 31. März 2012 niedergelegt. Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2012 wurden Benoît Hérault und Marianne Voigt zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt. Marianne Voigt wurde bereits seit Oktober 2011 gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

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 hinsichtlich seiner Zusammensetzung benannt. Die Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurden zuletzt im November 2012 durch den Aufsichtsrat überprüft, insbesondere im Hinblick auf die neue Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex, dass der Aufsichtsrat nunmehr auch die Anzahl der unabhängigen Mitglieder des Aufsichtsrats im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodex bei der Festlegung seiner Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats benennen soll. Der Begriff der Unabhängigkeit in Ziffer 5.4.2 des Kodex wurde zum 15. Mai 2012 konkretisiert. Der Ausschuss beschloss, die Definition der Unabhängigkeit von Aufsichtsratsmitgliedern in den Zielen des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung vollständig an den Begriff der Unabhängigkeit im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Kodex anzupassen.

Unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der alstria hat der Aufsichtsrat daher im November 2012 die folgenden Ziele für seine Zusammensetzung benannt, die auch bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung berücksichtigt werden sollen:

› Diversity
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 deutschen Immobilienmarkt.

› Frauen
Mindestens ein Aufsichtsratsmitglied soll weiblich sein.

› Auslandserfahrung
Mindestens zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen in besonderem Maße über im Ausland erworbene Erfahrungen verfügen.

› Unabhängigkeit
Mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder sollen in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann, zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen stehen.

› Unabhängiger Finanzexperte
Mindestens ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen.

› Sonstige Interessenkonflikte
Mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Beratungs- oder Organfunktion bei Hauptmietern, Kreditgebern oder anderen Geschäftspartnern der Gesellschaft wahrnehmen.

› Altersgrenze
Aufsichtsratsmitglieder sollen in der Regel nicht älter als 70 Jahre sein.

Alle diese Ziele sind derzeit umgesetzt.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

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

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Angelegenheiten der Rechnungslegung, der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der notwendigen Unabhängigkeit und der Vergütung des Abschlussprüfers sowie mit Fragen des Risikomanagements, des internen Kontroll- und Revisionssystems und der Compliance. Dem Prüfungsausschuss gehörten bis zum 31. März 2012 Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Roger Lee und Daniel Quai als weitere Mitglieder an. An Stelle des ausgeschiedenen Mitglieds Daniel Quai wurde

Marianne Voigt am 24. April 2012 in den Ausschuss gewählt. Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 übernahm Marianne Voigt den Vorsitz des Prüfungsausschusses, Dr. Johannes Conradi gehört dem Ausschuss seit diesem Tage als einfaches Mitglied 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. sowie zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG. Dem Investitionsausschuss gehörten bis zum 31. Dezember 2012 Richard Mully als Vorsitzender sowie Roger Lee und Alexander Stuhlmann als weitere Mitglieder an. Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 wurde Benoît Hérault an Stelle von Roger Lee zum Mitglied des Investitionsausschusses gewählt.

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 Vorstandsanstellungsverträge sowie mit Ausnahme der Vergütung über den Vertragsinhalt. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder vor. Dem Personalausschuss gehören Alexander Stuhlmann als Vorsitzender sowie Dr. Johannes Conradi und Richard Mully an.

Im Februar 2012 hatte der Aufsichtsrat zudem im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung einen Sonderausschuss gebildet, dem Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Roger Lee und Richard Mully als weitere Mitglieder angehörten.

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2012 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den ›› Seiten 86 bis 89 des Geschäftsberichts.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat wird in dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2012 erläutert. Dort findet sich auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2011 und 2012. Mit Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2010 hatten die Aktionäre das 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. Die Laufzeit dieser Aktienoptionen endet im Geschäftsjahr 2014. 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 96 bis 99 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.

Nach Ablauf der vorgenannten Ermächtigung wurde der Vorstand durch die Hauptversammlung am 24. April 2012 erneut ermächtigt, bis zum 23. April 2017 maximal 500.000 Wandelgenussscheine im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms an alstria-Mitarbeiter und Mitarbeiter aus Unternehmen, an denen alstria direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist, auszugeben.

Jeder im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligungsprogramme 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 Ausgabetag an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Börsentagen um 5 % oder mehr übersteigt. Eine Umwandlung erfolgt nur an definierten Wandlungstagen und nur dann, wenn der Bezugsberechtigte den Wandlungspreis zahlt und zum vorgeschriebenen Wandlungsdatum noch immer bei alstria oder einem ihrer Tochterunternehmen beschäftigt ist. Die maximale Laufzeit eines Wandelgenussscheins beträgt fünf Jahre.

Im Rahmen des nunmehr ausgelaufenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2007 wurden insgesamt 300.100 Wandelgenussscheine ausgegeben, von denen bislang insgesamt 165.500 Stück in Aktien der Gesellschaft gewandelt wurden. Im Rahmen des neuen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2012 wurden bislang 86.000 Wandelgenussscheine an alstria-Mitarbeiter ausgegeben.

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 Optionsscheinen auf die alstria-Aktie), gemeldet werden. Das Unternehmen muss innerhalb von fünf Arbeitstagen von einer derartigen Transaktion in Kenntnis gesetzt werden und diese unverzüglich publizieren. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Gesamtwert der Transaktionen im Kalenderjahr EUR 5.000 nicht übersteigt. Die der alstria im Geschäftsjahr 2012 gemeldeten Geschäfte wurden europaweit in den Medien veröffentlicht und sind auf unserer Website ›› www.alstria.de abrufbar.

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, Unverzüglichkeit, 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, den 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.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Der Konzernabschluss und der Einzelabschluss werden durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vergibt nach Prüfung der Unabhängigkeit das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer für alstria office REIT-AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2012 und für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2012 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. Der Kodex ist 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 Präsenzschulungen für alle Mitarbeiter. Die Überwachung der Einhaltung erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Überprüfungen durch eine 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 Februar 2013

Der Vorstand
Der Aufsichtsrat

Vergütungsbericht*

Vergütung der Mitglieder 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 nach wie vor 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) und unverändert in die im Geschäftsjahr 2012 mit dem Vorstand abgeschlossenen Vorstandsanstellungsverträge übernommen, die für ihre Neubestellung seit 1. Januar 2013 gelten.

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.

1. Struktur der Vorstandsvergütung

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 ausgezahlt wird. Das Fixum beläuft sich auf ca. 40 % der vorgesehenen Gesamtvergütung ohne Nebenleistungen.

Die kurzfristige variable Vergütung (der Short Term Incentive oder STI) wird für jedes Geschäftsjahr an einem Erfolgszielwert bemessen, dem budgetierten Funds From Operations (FFO). Die Höhe des Short Term Incentives 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 ausgezahlt. 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 Incentives 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 Short Term Incentive hat einen Anteil von ca. 20 % an der vorgesehenen Gesamtvergütung ohne Nebenleistungen.

Als langfristiges variables Vergütungselement werden im Rahmen eines Performance Share Plans (Long Term Incentive Plan oder 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

* Dieser Vergütungsbericht ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts bzw. des Anhangs.

einem Multiplikator (0,8 bis 1,2), der die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds berücksichtigt. Wie auch beim Short Term Incentive ist beim LTI-Plan ein gewisser Grad der Zielerreichung Voraussetzung für eine Auszahlung. Ferner ist auch beim LTI-Plan die Höhe der Auszahlung durch einen Cap begrenzt. Der Long Term Incentive hat einen Anteil von ca. 40 % der vorgesehenen Gesamtvergütung ohne Nebenleistungen.

Die Vorstandsmitglieder erhalten weiterhin zusätzlich Nebenleistungen in Form von Sachbezügen; diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien, Altersvorsorgeleistungen sowie der privaten Dienstwagennutzung. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von dem einzelnen Vorstandsmitglied zu versteuern. Sie stehen allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zu.

2. Vergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2012

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 2.221. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Vorstands für die Geschäftsjahre 2012 und 2011 setzt sich wie folgt zusammen:

Individuelle Vorstandsvergütung 2012

in TEUR

Vorstandsmitglied	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung[1]		Langfristige variable Vergütung		Nebenleistungen[4]	Gesamtvergütung
		Ausgezahlter Anteil	Künftig auszuzahlender Anteil[2]	Ausgezahlter Anteil	Künftig auszuzahlender Anteil[3]		
Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender	440	185	62	0	440	96	1.223
Alexander Dexne, Finanzvorstand	360	151	50	0	360	77	998
Gesamt	**800**	**336**	**112**	**0**	**800**	**173**	**2.221**

[1] Für in 2011 erbrachte Leistungen.
[2] Ausgabe von virtuellen Aktien mit angegebenem Zeitwert und künftiger Barauszahlung nach zweijähriger Haltefrist.
[3] Ausgabe von virtuellen Aktien mit angegebenem Zielwert und künftiger Barauszahlung nach vierjähriger Haltefrist.
[4] Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen, Versicherungen und Altersvorsorge.

Individuelle Vorstandsvergütung 2011

in TEUR

Vorstandsmitglied	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung[1]		Langfristige variable Vergütung		Nebenleistungen[4]	Gesamtvergütung
		Ausgezahlter Anteil	Künftig auszuzahlender Anteil[2]	Ausgezahlter Anteil	Künftig auszuzahlender Anteil[3]		
Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender	440	200	67	0	440	95	1.242
Alexander Dexne, Finanzvorstand	360	164	55	0	360	79	1.018
Gesamt	**800**	**364**	**122**	**0**	**800**	**174**	**2.260**

[1] Für in 2010 erbrachte Leistungen.
[2] Ausgabe von virtuellen Aktien mit angegebenem Zeitwert und künftiger Barauszahlung nach zweijähriger Haltefrist.
[3] Ausgabe von virtuellen Aktien mit angegebenem Zielwert und künftiger Barauszahlung nach vierjähriger Haltefrist.
[4] Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen, Versicherungen und Altersvorsorge.

In der tabellarischen Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2012 ist ein kurzfristiges variables Vergütungselement für im Geschäftsjahr 2011 erbrachte Leistungen ausgewiesen. Die Struktur dieses kurzfristigen variablen Vergütungselements (STI) ist oben näher beschrieben. Der Zielwert belief sich für Herrn Olivier Elamine für das Geschäftsjahr 2011 auf TEUR 220. Für Herrn Alexander Dexne belief sich der Zielwert für das Geschäftsjahr 2011 auf TEUR 180. Die tatsächliche Höhe des STI bemisst sich primär anhand des erzielten Funds From Operations.

Da Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO für das Geschäftsjahr 2011 beigetragen haben, hat der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO um die im Geschäftsjahr 2011 erfolgten Akquisitionen erhöht. Dadurch stellte der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird. 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.

Immobilientransaktionen 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, das Erfolgsziel FFO auch zukünftig entsprechend anzupassen, um nur die operativ erwirtschafteten Ergebnisse in die Leistungsbeurteilung einfließen zu lassen und Auswirkungen von Immobilientransaktionen unberücksichtigt zu lassen. Die Auszahlung des Short Term Incentives für das Geschäftsjahr 2011 erfolgte zu 25 % in virtuellen Aktien der Gesellschaft, wobei Herr Elamine 7.101 virtuelle Aktien mit dem oben angegebenen Zeitwert und Herr Dexne 5.810 virtuelle Aktien mit dem oben angegebenen Zeitwert erhalten hat.

In der tabellarischen Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2012 ist ferner ein langfristiges variables Vergütungselement ausgewiesen. Die Struktur dieses langfristigen variablen Vergütungselements ist oben näher beschrieben. Im Geschäftsjahr 2012 wurden im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung virtuelle Aktien mit einem Zielwert von insgesamt TEUR 800 und einer vierjährigen Haltefrist begeben. Der Zielwert für das langfristige variable Vergütungselement belief sich im Geschäftsjahr 2012 für Herrn Elamine auf TEUR 440 und für Herrn Dexne auf TEUR 360. Damit wurden an Herrn Elamine 50.575 virtuelle Aktien (zu je EUR 8,70) und an Herrn Dexne 41.379 virtuelle Aktien (zu je EUR 8,70) ausgegeben. Abhängig von der relativen und absoluten Entwicklung des Aktienkurses werden die virtuellen Aktien nach vierjähriger Haltefrist bar ausgezahlt.

Die in der tabellarischen Darstellung der Vorstandsvergütung für die Geschäftsjahre 2012 und 2011 dargestellten Nebenleistungen beinhalten Zahlungen für private Rentenvorsorge für Herrn Olivier Elamine in Höhe von TEUR 75 und Herrn Alexander Dexne in Höhe von TEUR 50.

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2012 keine Vorschüsse auf künftige Gehaltszahlungen, keine Kredite und auch keine Pensionszusagen gewährt. Ehemaligen Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2012 keine Bezüge gezahlt. Auch Rückstellungen für Pensionen für ehemalige Vorstandsmitglieder waren nicht zu bilden.

3. Sonstige Pflichtangaben

Zusagen im Falle der Beendigung der Vorstandstätigkeit

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. Für den Fall der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Vorstandstätigkeit erhalten die Mitglieder des Vorstands ihre Vergütungsansprüche für die Restlaufzeit des jeweiligen Anstellungsvertrags, deren Höhe auf maximal zwei Jahresgehälter begrenzt ist. 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.

Zusätzliche Angaben zu aktienbasierten Vergütungselementen

Das langfristige variable Vergütungselement wurde im Jahr 2010 neu eingeführt und hat das Aktienoptionsprogramm 2007 abgelöst. Die Mitglieder des

Vorstands erhielten im Jahr 2007 einmalig Aktienoptionen im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2007, deren Laufzeit im Geschäftsjahr 2014 ausläuft. Aus den im Geschäftsjahr 2007 gewährten Aktienoptionen entstand im Geschäftsjahr 2012 kein Aufwand.

Die Eckpunkte des Aktienoptionsprogramms 2007 können wie folgt beschrieben werden: 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. 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. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16,00. Das Erfolgsziel für die in 2007 gewährten Aktienoptionen beträgt EUR 19,20 und die Laufzeit endet im Geschäftsjahr 2014.

Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

1. Struktur der Aufsichtsratsvergütung

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.

2. Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2012

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 301,86. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2012 und 2011 setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR

Mitglied des Aufsichtsrats	Mitgliedschaft Aufsichtsrat	Mitgliedschaft Prüfungsausschuss	Vergütung für 2011	Vergütung für 2012
Alexander Stuhlmann	Vorsitzender	n. a.	60,00	60,00
Dr. Johannes Conradi	Stellvertretender Vorsitzender	Vorsitzender	60,67	65,00
Roger Lee	Mitglied	Mitglied	50,00	50,00
Richard Mully	Mitglied	n. a.	40,00	40,00
Daniel Quai	Mitglied bis 31.03.2012	Mitglied bis 31.03.2012	50,00	12,43
Marianne Voigt	Mitglied	Mitglied seit 24.04.2012	7,56	46,89
Benoît Hérault	Mitglied seit 24.04.2012	n. a.	n. a.	27,54
John van Oost	Stellvertretender Vorsitzender bis 08.06.2011	n. a.	21,78	n. a.
Gesamt			**290,01**	**301,86**

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2012 keine Vorschüsse auf künftige Vergütungen und keine Kredite gewährt, und es wurden keine Vergütungen für individuell erbrachte Dienste gezahlt.

Erklärung des Vorstands

Im Zusammenhang mit unserem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem Konzernabschluss nach § 315a HGB zum 31. Dezember 2012 erklärt der Vorstand 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 2012 Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 73,80 % 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 1.657.104 beläuft und somit 92,74 % der Aktiva darstellt;
   b) machten zum Abschlussstichtag die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 390 belaufen, höchstens 20 %, nämlich 0,02 %, aus.

4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen gemäß Konzernabschluss im Sinne des § 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz
   a) wurden im Geschäftsjahr 2012 im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen i. H. v. EUR 99,0 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 2012 auf TEUR 204. Dies entspricht 0,21 % der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.

5. Im Geschäftsjahr 2012 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 34.705 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. Im Geschäftsjahr 2011 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 2008 hat der Konzern 20,99 % 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 829,3 Mio. und entspricht damit 50,0 % 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 2013

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

REIT-Vermerk

Das Ergebnis unserer Prüfung haben wir in einem besonderen Vermerk gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 REIT-Gesetz wie folgt zusammengefasst:

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

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 2012 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 2012 (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 2012 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 2012 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 2012 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 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Gerald Reiher
Wirtschaftsprüfer

gez. ppa. Annika Deutsch
Wirtschaftsprüferin

Weitere Informationen

Glossar

AFFO (Adjusted Funds From Operations)
Das AFFO wird grundsätzlich analog zum FFO (funds from operations) ermittelt. Zusätzlich berücksichtigt diese Kennzahl Investitionen, die dem Qualitätserhalt des Investmentportfolios dienen.

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

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 aus der 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.

CO_2
Kohlenstoffdioxid ist ein Gas, das primär bei der Verbrennung fossiler Energieträger entsteht. Die Zunahme von CO_2 in der Atmosphäre wird als Hauptursache für den Klimawandel angesehen.

CSR (Corporate Social Responsibility)
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 1.000.

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

EPRA (European Public Real Estate Association)
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 Finanzinvestition gehaltene Immobilien wird bei alstria regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.

FFO (Funds From Operations)
alstria berechnet das 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 (International Financial Reporting Standards)
Die IFRS werden vom International Accounting Standards Board (IASB) mit dem Ziel herausgegeben, transparente und vergleichbare Rechnungslegungsprinzipien zu schaffen, die von Unternehmen und Organisationen weltweit zur Finanzberichterstattung angewendet werden. Seit dem 1. Januar 2005 sind die IFRS für börsennotierte Unternehmen anzuwenden.

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

Joint Venture
Rechtlich selbstständiges Gemeinschaftsunternehmen, an dem zwei oder mehrere Gesellschaften beteiligt sind. Es wird von den beteiligten Gesellschaften gemäß vertraglicher Vereinbarung gemeinschaftlich geführt. Finanz- oder geschäftspolitische Entscheidungen, die für die Geschäftstätigkeit, die Ertragslage und die Finanzlage des Gemeinschaftsunternehmens wesentlich sind, bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Gesellschaften.

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

Leerstandsrate
Beschreibt den Leerstand innerhalb des Portfolios und setzt die leer stehende Fläche ins 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
Unternehmenspräsentation vor institutionellen Investoren.

Sale-and-lease-back-Transaktion
Bei einer Sale-and-lease-back-Transaktion handelt es sich um den Verkauf eines Objektes bei einem gleichzeitigen Anmieten desselben Objektes.

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

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 2013

Termine, die Sie sich merken sollten ...

27. März

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012
Finanzergebnis 2012 (Hamburg)

7. Mai

Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss
Quartalsbericht (Hamburg)

29. Mai

Hauptversammlung
Hamburg

6. August

Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss
Halbjahresfinanzbericht (Hamburg)

5. November

Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss
Quartalsbericht (Hamburg)
Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht 2013

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
Herrengraben 1
20459 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

Friedrichstraße 19
40217 **Düsseldorf**
Tel.: +49 (0)211 301216-600
Fax: +49 (0)211 301216-615
www.alstria.de

alstria office REIT-AG