

GESCHÄFTSBERICHT 2014

KONZERNKENNZAHLEN**FÜNFJAHRESÜBERSICHT**

in TEUR	2014	2013	2012	2011	2010
Umsatzerlöse und Erträge					
Umsatzerlöse	101.782	104.224	101.286	90.798	89.094
Nettomieteinnahmen	88.960	93.249	90.110	80.868	81.759
Konzernergebnis	36.953	38.945	39.911	27.448	206
FFO	47.626	45.328	43.571	34.685	27.541
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,47	0,49	0,51	0,40	0,00
FFO je Aktie (in EUR)	0,60	0,57	0,55	0,48	0,45

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Bilanzkennzahlen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.645.840	1.632.362	1.622.988	1.528.589	1.348.400
Bilanzsumme	1.769.304	1.785.679	1.786.893	1.686.637	1.542.336
Eigenkapital	846.593	844.114	829.287	768.195	692.408
Verbindlichkeiten	922.711	941.565	957.606	918.442	849.928
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	10,71	10,69	10,51	10,71	11,24
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ¹⁾	10,67	10,60	n/a	n/a	n/a
Nettoverschuldungsgrad (in %)	50,4	50,7	47,8	50,1	49,8

¹⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung des Convertible Bond.

REIT-Kennzahlen	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	50,2	50,9	50,0	48,7	49,8
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA ¹⁾ -Kennzahlen	2014	2013	2012	2011	2010
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,59	0,57	0,55	0,50	0,44
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	23,3	21,7	21,6	n/a	n/a
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	20,1	18,6	18,5	n/a	n/a

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
EPRA-NAV je Aktie (in EUR) ⁴⁾	11,22	10,97	10,98	11,32	11,68
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,58	10,55	10,50	10,71	11,24
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,8	5,6	5,7	5,8	5,5
EPRA-"topped-up"-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	5,8	5,7	5,8	5,7
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,0	6,8	8,0	6,5	5,1

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

⁴⁾ Berechnungen zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 basieren auf kumulierten Marktwertanpassungen der Finanzderivate; Berechnungen vor dem 31. Dezember 2013 basieren auf Marktwerten der Finanzderivate.

INHALT

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT	2
KONZERNLAGEBERICHT	3
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
FINANZANALYSE	12
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	20
NACHHALTIGKEITSBERICHT	38
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	38
SONSTIGE ANGABEN	42
NACHTRAGS- UND PROGNOSEBERICHT	43
DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS	45
KONZERNABSCHLUSS	46
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	46
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	47
KONZERNBILANZ	48
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	50
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	52
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	53
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	132
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	133
CORPORATE GOVERNANCE	135
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	135
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	141
VERGÜTUNGSBERICHT	152
REIT-ANGABEN	160
REIT-ERKLÄRUNG	160
REIT-VERMERK	162
MEHR INFORMATIONEN	164
GLOSSAR	164
FINANZKALENDER	169
IMPRESSUM/KONTAKT	169

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE.....	3
WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	3
STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	4
ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO	6
FINANZANALYSE	12
ERTRAGSLAGE.....	12
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE.....	15
UNTERNEHMENSSTEUERUNG	20
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	20
RISIKOBERICHT	20
CHANCENBERICHT	36
NACHHALTIGKEITSBERICHT.....	38
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	38
SONSTIGE ANGABEN	42
MITARBEITER	42
VERGÜTUNGSBERICHT	42
NACHTRAGS- UND PROGNOSEBERICHT	43
NACHTRAGSBERICHT	43
PROGNOSEBERICHT	43

KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2014 als stabil erwiesen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich um 1,5%. Das Wachstum erhöhte sich gegenüber 2013 um 0,8 Prozentpunkte (2013: 0,7%) und lag über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2%).* Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2013 um 0,5 Prozentpunkte auf 6,4%, der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 42,7 Millionen oder 0,9% mehr als im Vorjahr.**

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich 2014 weiterhin positiv, was zum höchsten Transaktionsvolumen seit 2007 führte. Das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien stieg auf zirka EUR 39,8 Mrd. und lag damit 30% höher als im Vorjahr. Inländische und ausländische Investoren bevorzugten die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes und betrachteten diesen unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten als attraktiv.***

Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien

Im Jahr 2014 entwickelten sich die Spitzenmieten in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – den sogenannten „Big 7“ - überwiegend positiv. Im Durchschnitt stiegen die Spitzenmieten um etwa 0,6%. Einen überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnete der Münchener Markt mit 4,8% (EUR 33,00 pro m²) und der Stuttgarter Markt mit 2,7% (EUR 19,00 pro m²). In Hamburg stiegen die Bürospeitsmieten um 2,1% (EUR 24,50 pro m²). In Berlin (EUR 22,00 pro m²), Frankfurt (EUR 35,00 pro m²) und Köln (EUR 22,00 pro m²) blieben die Spitzenmieten auf dem Vorjahresniveau, nur Düsseldorf zeigte einen Rückgang von 5,5% (EUR 26,00 pro m²).

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 8,3% in 2013 auf 7,6% in 2014 (bzw. um 0,51 Mio. m² auf 6,81 Mio. m²). Die höchste Leerstandsquote der Big 7 verzeichnete Düsseldorf (10,9%), gefolgt von Frankfurt (10,4%), Berlin (7,7%), Hamburg (6,8%), München (6,6%), Köln (6,5%) und Stuttgart (5,2%).

* Statistisches Bundesamt.

** Bundesagentur für Arbeit.

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

Flächenumsätze

In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2014 3,02 Mio. m² Büroflächen vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem leichten Anstieg von 0,09 Mio. m² oder 3,0%. Die größten Zuwächse wurden in Berlin (35,6%), Hamburg (19,3%), Stuttgart (8,1%) und München (2,6%) verzeichnet. In Düsseldorf (-22,1%), Frankfurt (-14,2%) und Köln (-13,2%) war die Entwicklung hingegen rückläufig.

Büroneubauten

Mit einer Fläche von zirka 988.000 m² stieg das Neubauvolumen von Büro- und Gewerbeflächen in 2014 im Vergleich zu 2013 an (11,0%). Grund dafür sind v. a. die Fertigstellungen in Düsseldorf (56,0%), Frankfurt (31,2%) und Berlin (16,3%). Für das Jahr 2015 wird ein leicht höheres Fertigstellungsvolumen von insgesamt zirka 1.000.000 m² erwartet.

Investitionsmärkte

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich der positive Trend auf den Investitionsmärkten fortgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 39,8 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 30% an. Damit lag das Transaktionsvolumen auf dem höchsten Niveau seit 2007. An den Big 7 Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 23,0 Mrd. verzeichnet. Davon entfielen auf Frankfurt mit EUR 5,5 Mrd., München mit EUR 5,0 Mrd. und Berlin mit EUR 4,4 Mrd. die höchsten Transaktionsvolumina.

Die Investitionsmärkte konzentrierten sich weiterhin auf Core-Immobilien, die sich durch einen guten Zustand, eine gute Lage und eine langfristige, attraktive Vermietung auszeichnen. Die Spitzenrenditen beliefen sich im Bürobereich auf durchschnittlich 4,45%. Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2014 rund 70% des Transaktionsvolumens auf einzelne Grundstücke, während die übrigen 30% Portfoliotransaktionen betrafen.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“) 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 (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“) . Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Während der größte Anteil der Immobilien der alstria office REIT-AG zuzurechnen ist, wurden zum 31. Dezember 2014 insgesamt 15 Objekte von acht Tochtergesellschaften gehalten.

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

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

Diesen Herausforderungen begegnet alstria mit einer langfristig ausgerichteten Strategie, die neben einer hohen Preisdisziplin beim Ankauf der Immobilien vor allem auf einem aktiven Gebäudemanagement beruht. Kernpunkte des aktiven Managementansatzes sind:

- Der Mieter steht im Mittelpunkt. Nur wer seinen Mieter kennt und seine Bedürfnisse trifft, wird langfristigen Mieterfolg haben.
- Kontinuierliche Investitionen sichern die Immobilienqualität. Wertsteigerungen lassen sich nur durch stetige Modernisierungen und den Abbau von Leerständen realisieren.
- Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen durch umfassende Repositionierung und Entwicklung von Objekten.
- Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sichert die Vermietbarkeit der Immobilien. Viele Mieter sind preissensitiv und erfolgreich ist nur der Vermieter, der bessere Konditionen als der Wettbewerb bietet.

Ziel dieser Strategie ist die stetige Entwicklung der Umsatzerlöse und des operativen Ergebnisses (FFO).

Durch den aktiven Asset-Management-Ansatz und die hohe Preisdisziplin konnte alstria in den vergangenen Jahren überdurchschnittliche Renditen erzielen. Die Voraussetzungen, dass dies dem Unternehmen auch in Zukunft gelingt, sind gut. Hierfür sprechen die folgenden Fakten:

- alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 6,8 Jahre). 66% der Mietumsätze werden mit wenigen, bonitätsstarken 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. Das integrierte Real Estate

Konzernlagebericht

Operations-Management (Asset und Property Management) ist dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil.

- Ein Kernelement der Geschäftsstrategie von alstria ist die Unterstützung der Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Niedrige Betriebskosten sind für den Mieter ein wesentlicher Faktor bei der Wahl einer Mietfläche. alstria geht davon aus, dass sich durch ein aktives Management der Mietnebenkosten neue Chancen für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft ergeben könnten.

ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

Wesentliche Portfoliokennzahlen

Kennzahlen	31.12.2014	31.12.2013
Anzahl der Objekte	74	76
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	1,7	1,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	99,7	106,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,0	6,5
Vermietbare Fläche (in m ²)	875.100	894.400
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) ²⁾	12,6	9,1
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,8	6,8
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	10,9	10,9

¹⁾ Inkl. beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen	2014	2013	Veränderung
Neuvermietungen (in m ²) ¹⁾	55.300	35.600	19.700
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	32.600	49.000	-16.400

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

Leerstandskennzahlen	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung
Leerstandsquote (in %)	12,6	9,1	3,5 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,0	6,8	4,2 pp
Leerstand (in m ²)	110.400	81.300	29.100
<i>davon Leerstand in Entwicklungsprojekten (in m²)</i>	<i>19.600</i>	<i>24.100</i>	<i>-4.500</i>

Im Geschäftsjahr 2014 blieb der Vermietungserfolg (gemessen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) auf konstant hohem Niveau.

Ein wesentlicher Vermietungserfolg war der Abschluss eines Mietvertrages mit einem neuen Mieter in der Bamlerstraße in Essen. Der Mieter hat einen 7-Jahres-Mietvertrag über rund 9.700 m² Büro- und Nebenflächen abgeschlossen. Der neue Mietvertrag beginnt im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2015 und wird einen auslaufenden Mietvertrag ersetzen.

Ein weiteres Ergebnis der Vermietungsaktivitäten stellte der Abschluss eines Mietvertrags mit einem neuen Mieter in der Jagenbergstraße in Neuss dar. Der neue Mieter, ein Tochterunternehmen eines führenden Automobilherstellers, unterzeichnete einen 10-Jahres-Mietvertrag über 7.300 m² Büro- und Nebenflächen. Der neue Vertrag begann am 1. Januar 2015 und ersetzte den bis dato existierenden Mietvertrag mit Rheinmetall.

alstria setzte den Vermietungserfolg im Bereich der Entwicklungsprojekte ebenfalls erfolgreich fort. So haben alstria und Hagebau die Errichtung und den Abschluss eines langfristigen Mietvertrags für einen 10.000 m² umfassenden Baumarkt auf einer bis dato ungenutzten Grundstücksfläche in der Siemensstraße in Ditzingen vereinbart. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren und beginnt im Frühjahr 2016.

Die dennoch negative Veränderung der Leerstandsquote ist hauptsächlich auf den Auszug der Deutschen Rentenversicherung Bund aus der Darwinstraße, Berlin (rund 21.000 m²) sowie auf den Auszug der Siemens AG aus der Hofmannstraße, München (rund 22.000 m²) zurückzuführen. Die Reduktion des Leerstands steht im operativen Fokus. Konsequenterweise gelang es alstria bereits im Dezember 2014, einen ersten 5-Jahres-Mietvertrag über 3.500 m² für die Hofmannstraße abzuschließen.

Portfoliobewertung und Regionen

alstria's Portfolio wurde zum 31. Dezember 2014 von Colliers International zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 nach den Grundsätzen des RICS* Red Book bewertet. Die Bewertung für das Portfolio ergab, einschließlich der eigengenutzten Flächen, einen Marktwert zum Bilanzstichtag von EUR 1.652 Mio. Der Marktwert der Immobilien, die alstria in Hamburg hält, beläuft sich auf rund EUR 690 Mio. Dies verdeutlicht den Investitionsschwerpunkt auf ausgesuchte Kernregionen:

Gesamtportfolio nach Regionen in % des beizulegenden Zeitwerts	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung (in pp)
Hamburg	42	43	-1
Rhein-Ruhr	18	16	2
Stuttgart	17	18	-1
Rhein-Main	7	7	0
München	4	4	0
Hannover	3	2	1
Berlin	2	3	-1
Sachsen	2	2	0
Sonstige	5	5	0

Weitere Informationen über die Bewertung finden sich im Bewertungsgutachten von Colliers International, das auf den Seiten 70 bis 85 im Unternehmensbericht 2014 veröffentlicht ist. Der Unternehmensbericht ist auf der alstria-Website unter www.alstria.de/investoren veröffentlicht.

Mieter

Ein weiteres wesentliches Merkmal des alstria Portfolios ist die Konzentration auf eine geringe Anzahl von Hauptmietern.

alstria's Hauptmieter in % der Jahresmiete	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	29	30	-1
Daimler AG	16	15	1
Bilfinger SE	6	5	1
Barmer GEK	3	3	0
Württembergische Lebensversicherung AG	3	3	0
Land Baden-Württemberg	2	2	0
L'Oreal Deutschland GmbH	2	2	0
Rheinmetall	2	2	0
Siemens AG	2	4	-2
HUK Coburg	1	1	0
Deutsche Rentenversicherung Bund	-	3	-3
Sonstige	34	30	4

* Royal Institution of Chartered Surveyors.

Konzernlagebericht

Ferner wird der Fokus auf eine Immobilienklasse im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen 95%* auf Büroimmobilien.

Auslaufende Mietverträge in % der Jahresmiete	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung (in pp)
2015	4,4	3,5	0,9
2016	17,3	16,9	0,4
2017	6,1	5,0	1,1

Transaktionen

alstria's Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstria's Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria im Geschäftsjahr 2014 das Portfolio um zwei Objekte mit zirka 17.100 m² vermietbarer Fläche erweitert. Das Unternehmen stärkt damit seine Position in dem Kernmarkt Düsseldorf, wo alstria im Jahr 2012 ein Büro eröffnet hat. Um Wertsteigerungspotenziale und/oder Marktaustritte in B-Städten zu realisieren, wurden in 2014 insgesamt fünf Gebäude veräußert.

alstria tätigte im Geschäftsjahr 2014 folgende Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR)¹⁾	Jahresmiete (TEUR)	Ø Restmietlaufzeit (Jahre)²⁾	Unterzeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe						
Max-Brauer-Allee 41-43	Hamburg	6.150	366	10,0	25.02.14	31.03.14
Ernstthaldenstr. 16	Stuttgart	3.300	261	4,6	07.03.14	31.05.14
Spitzweidenweg 107	Jena	1.415	155	1,6	02.09.14	31.10.14
Hamburger Str. 43-49	Hamburg	41.662	2.553	9,1	02.10.14	30.11.14
Englische Planke 2	Hamburg	15.530	839	1,4	10.10.14	31.12.14
Verkäufe gesamt		68.057	4.174			
Ankäufe						
Elisabethstr. 5-11	Düsseldorf	30.475	1.577	8,2	26.09.14	01.11.14
Hansaallee 247	Düsseldorf	9.700	491	5,9	26.09.14	01.11.14
Käufe gesamt		40.175	2.068			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

* Büro- und Lagerflächen.

Entwicklungsprojekte

alstria erzielte im Berichtsjahr signifikante Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten, die teilweise auch abgeschlossen werden konnten:

› Kaiser-Wilhelm-Straße 79-87, Hamburg (Holstenhof)

Im Geschäftsjahr 2006 erwarb alstria das historische Kontorhaus Holstenhof in der Kaiser-Wilhelm-Straße in Hamburg. Zum Ankaufszeitpunkt war das 1900/1901 errichtete, denkmalgeschützte Jugendstilgebäude sanierungsbedürftig. alstria entschied sich dazu, das Gebäude komplett zu sanieren. Ende 2012 begannen die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Diese umfassten unter anderem den Um-/Neubau der gesamten Dachkonstruktion und der Decke über dem vierten Geschoss. Das Ende 2014 fertiggestellte Gebäude bietet effiziente Büroflächen mit einer qualitativ hochwertigen Ausstattung und modernen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Darüber hinaus ist das Gebäude von BREEAM International Green Building Standard als „major refurbishment“ ausgezeichnet worden. Das Gebäude wies zum 31. Dezember 2014 einen Vermietungsstand von zirka 75% auf.

› Schaartor 1, Hamburg

Das Gebäude am Schaartor wurde 2011 von alstria erworben. Das Objekt liegt direkt an der städtebaulichen Achse zwischen Hamburgs Innenstadt und der HafenCity. In den Jahren 2013 und 2014 wurde es saniert und neu gestaltet. Dazu gehörten die komplette Neuinstallation der technischen Ausstattung, der vollständige Neubau des Staffelgeschosses im sechsten Obergeschoss sowie mieterspezifische Ausbauten. Das Gebäude wurde im Sommer 2014 fertiggestellt. Bis zum Ende des Berichtsjahres konnten Mietverträge für zirka 90% der vorhandenen Flächen unterzeichnet werden.

› Arndtstraße 1, Hannover

Das Bürogebäude mit Einzelhandel im Erdgeschoss wurde 1970 errichtet. Die technische Gebäudeausstattung entsprach nicht den modernen technischen Anforderungen. Die Revitalisierung passt das Gebäude an den neuesten Stand der Technik und damit den Mietererwartungen an. Die Umbaumaßnahmen beinhalten neben der Modernisierung der Fassade eine komplette Renovierung der Geschosse, die Neuinstallation der technischen Gebäudeausrüstung sowie eine verbesserte Flexibilität des Grundrisses. Die Umbaumaßnahmen sind im Wesentlichen Ende 2014 fertiggestellt worden. Bereits Ende 2013 gelang es alstria, den größten Teil des Gebäudes langfristig an die Stadt Hannover zu vermieten. Insgesamt sind 95% der Flächen zum 31. Dezember 2014 vermietet.

› Große Bleichen 23-27, Hamburg (Kaisergalerie)

Im Januar 2010 vereinbarte alstria ein Joint Venture mit der Quantum Immobilien AG, um die Kaisergalerie in Hamburg zu revitalisieren.

Die Kaisergalerie wurde 1907-1909 erbaut und ist in der Liste erkannter Denkmäler in Hamburg eingetragen. Das Objekt liegt an den Großen Bleichen 23-27 und somit im Herzen der Innenstadt. Mit der Sanierung des Objektes wurde begonnen, nachdem der bisherige Mieter, das Ohnsorg Theater, 2011 in das durch alstria neu konzipierte Gebäude Bieberhaus umgezogen ist. Nach der Modernisierung bietet das Objekt attraktive Büro- und Einzelhandelsflächen. Teil der Baumaßnahmen sind ein neuer Steg an der Fleetseite der Kaisergalerie und eine Passage durch das Gebäude, um die hochfrequentierten „Große Bleichen“ mit dem Bleichenfleet zu verbinden. Die Eröffnung erfolgte im Sommer 2014. Das Objekt wies zum Jahresende einen Vermietungsstand von zirka 92% auf.

› Mundsburg Center, Hamburg

Das Mundsburg Center ist im Jahr 1969 errichtet worden. Das Objekt liegt direkt angrenzend zum benachbarten Einkaufszentrum „hamburger meile“ im Stadtteil Barmbek/Uhlenhorst. Das Center mit 28 Mieteinheiten konnte durch alstria grundlegend neu strukturiert und die Attraktivität der Einzelhandelsflächen durch eine Neugestaltung der öffentlichen Mall deutlich gesteigert werden. Im Rahmen der Modernisierung wurden zudem die zentralen haustechnischen Anlagen und Sicherheitseinrichtungen umfassend saniert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Während des Projekts wurden bereits mehrere Einheiten sowie die Restaurantflächen vermietet. Der Vermietungsstand beträgt zirka 86%. Der Abschluss des Projekts ist für 2015 vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2014 hat alstria rund EUR 33,2 Mio. in laufende Modernisierungsmaßnahmen investiert.* Von diesen EUR 33,2 Mio. fielen EUR 23,8 Mio. für Entwicklungsprojekte und der Rest für wertsteigernde Mieterausbauten an. Der Hauptanteil der im Geschäftsjahr 2014 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Entwicklungsmaßnahmen in dem Hamburger Objekt Holstenhof (Kaiser-Wilhelm-Straße 79-87), dem Gebäude in der Arndtstraße 1 in Hannover sowie den Hamburger Objekten Schaartor (Schaartor 1) und dem Mundsburg Center (Hamburger Straße 1-15). In den nächsten zwei Jahren plant das Unternehmen, zirka EUR 45 Mio. in das Portfolio zu investieren. Die neuen Hauptprojekte betreffen Entwicklungsmaßnahmen von Objekten in der Siemensstraße in Ditzingen, dem Wehrhahn-Center in Düsseldorf, dem Mundsburg Center und im Harburger Ring in Hamburg. Dieser Investitionsplan gehört zu alstrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm. Daneben wird der Umfang der Investitionen von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen Mietern beeinflusst.

* Ohne Joint Venture Kaisergalerie.

FINANZANALYSE

Das Geschäftsjahr 2014 verlief für alstria plangemäß. Der Umsatz in Höhe von zirka EUR 102 Mio. entsprach der Prognose für das Geschäftsjahr 2014. Das operative Ergebnis (FFO) lag mit rund EUR 47,6 Mio. über dem für die Berichtsperiode prognostizierten Niveau von EUR 47,0 Mio.

ERTRAGSLAGE

Umsatzerlöse

Basierend auf den Verkäufen in 2013 und den ausgelaufenen Mietverträgen hat alstria im Vergleich zum Vorjahr wie erwartet um 2,3% geringere Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2014 erzielt. Die Erlöse beliefen sich auf TEUR 101.782 (2013: TEUR 104.224). Die Nettomieteinnahmen für 2014 betragen TEUR 88.960 (2013: TEUR 93.249).

Grundstücksbetriebsaufwand

Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 12.190. Dies entspricht 12,0% der Erlöse (2013: TEUR 10.462 oder 10,0% der Erlöse). Der Anstieg ist maßgeblich auf die planmäßige Durchführung von Brandschutzmaßnahmen zurückzuführen.

Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mit TEUR 4.755 um TEUR 570 insbesondere wegen geringer Rechtsberatungs- und sonstigen Verwaltungsaufwendungen verbessert (2013: TEUR 5.325). Der Personalaufwand blieb mit TEUR 7.807 stabil (2013: TEUR 7.790). Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 12,3% der Umsatzerlöse. Im Vergleich zum Vorjahr verbesserte sich die Quote leicht um 0,3 Prozentpunkte.

Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2014 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR 5.176 (2013: TEUR 3.821). Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch Kompensationszahlungen im Zusammenhang mit dem Auslaufen von Mietverträgen positiv beeinflusst.

Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2014 konnte alstria ein positives Ergebnis von TEUR 4.566 erzielen. Den wesentlichen Ergebnistreiber stellte das Objekt Englische Planke in Hamburg dar.

Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2014 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 86.964 verglichen mit TEUR 85.380 im Jahr 2013. Geringere Nettomieteinnahmen wurden vor allem durch die Realisierung von Veräußerungsgewinnen überkompensiert. Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2014 und 2013:

in TEUR	2014	2013
Mieterlöse	101.782	104.224
Nettomieteinnahmen	88.960	93.249
Verwaltungs- und Personalaufwand	-12.562	-13.115
Sonstiges Ergebnis	5.176	3.821
Betriebsergebnis	81.574	83.955
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	824	27
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.566	1.398
Nettobetriebsergebnis	86.964	85.380

Finanzergebnis

in TEUR	2014	2013	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-9.950	-13.471	-26,1
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.172	-9.036	1,5
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-10.838	-13.406	-19,2
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-4.871	-2.697	80,6
Andere Zinsaufwendungen	0	-119	-100,0
Finanzaufwand	-34.831	-38.729	-10,1
Zinserträge	113	317	-64,4
Sonstiges Finanzergebnis	-611	-704	-13,2
Nettofinanzergebnis	-35.329	-39.116	-9,7

Die gesamten Finanzierungskosten verringerten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 um TEUR 3.787 auf TEUR 35.329. Diese Entwicklung beruht im Wesentlichen auf einem im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren durchschnittlichen Darlehenszinssatz. Überdies war die durchschnittliche Darlehensinanspruchnahme im Geschäftsjahr 2014 geringer als im Vorjahr.

Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ ab Seite 15.

Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen

Die Erhöhung des Ergebnisanteils an Gemeinschaftsunternehmen von TEUR 273 im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 12.798 im Geschäftsjahr 2014 basiert im Wesentlichen auf der Aufwertung der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg. Durch den Abschluss der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und den Einzug der ersten neuen Mieter konnte ein entsprechender Wertzuwachs realisiert werden.

Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Die Wertänderung der derivativen Finanzinstrumente wurde von der Entwicklung der Zinsstrukturkurve im Jahr 2014 bestimmt. Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, wendet alstria für alle designierten Sicherungsinstrumente Hedge-Accounting an. Dies ermöglicht alstria, den Gewinn oder Verlust aus dem effektiven Anteil eines designierten Derivats erfolgsneutral in der „Rücklage für Cashflow-Hedging“ im Eigenkapital zu zeigen.

Im Rahmen der konzernweiten Finanzierungsstrategie zur Absicherung von variablen Zinsen wurden im Jahr 2014 neue derivative Finanzinstrumente erworben.

Zum Bilanzstichtag waren alle variabel verzinsten Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns alstria durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Die Fremdkapitalkosten des bestehenden Portfolios belaufen sich dadurch zum Bilanzstichtag auf 3,4%. Das Bewertungsergebnis der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum von 1. Januar bis 31. Dezember 2014 auf TEUR -27.461. Weitere Einzelheiten sowie eine tabellarische Überleitung finden sich in Abschnitt 10.7 des Konzernanhangs.

Konzernergebnis

Das Konzernergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 36.953 (2013: TEUR 38.945) und verringerte sich damit um TEUR -1.992.

Zusammengefasst konnten geringere Nettomieteinnahmen durch ein verbessertes sonstiges Betriebsergebnis sowie geringere Finanzierungskosten kompensiert werden. Das negative Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten konnte nicht vollständig durch das Bewertungsergebnis der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien und der Beteiligungen ausgeglichen werden. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,47 für das Geschäftsjahr 2014 (2013: EUR 0,49).

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 19 (2013: TEUR 38) entstanden auf Konzernebene für eine Tochtergesellschaft, die als REIT-Dienstleistungsgesellschaft tätig ist.

Operatives Ergebnis (FFO)

Das operative Ergebnis (FFO) belief sich im Jahr 2014 auf TEUR 47.626 gegenüber TEUR 45.328 im Vorjahr. Die FFO-Quote konnte um 3,3 Prozentpunkte auf 46,8% gesteigert werden. Daraus ergibt sich ein FFO von EUR 0,60 je Aktie* für das Geschäftsjahr 2014 (2013: EUR 0,57).

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus einem um TEUR 3.787 verbesserten Finanzergebnis sowie einem verbesserten sonstigen betrieblichen Ergebnis. Der Verwaltungs- und Personalaufwand fiel darüber hinaus um TEUR 553 geringer aus. Teilweise kompensiert wurden diese Effekte durch um TEUR 4.289 verringerte Nettomieteinnahmen.

in TEUR	2014	2013
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	36.972	38.983
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-824	-27
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	27.461	7.554
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.566	-1.398
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	762	545
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-12.179	-329
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	47.626	45.328
Instandhaltung und Vermietung	-9.452	-7.963
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	38.174	37.365
Anzahl Aktien (in Tausend)	79.018	78.933
FFO je Aktie (in EUR)	0,60	0,57

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

²⁾ Der (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 den (A)FFO. Somit ist der (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⁾ Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag TEUR 1.645.840 im Vergleich zu TEUR 1.632.362 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf den Erwerb von zwei Gebäuden sowie der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen auf der einen Seite und aus dem Verkauf von fünf Gebäuden auf der anderen Seite zurückzuführen. Das Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung betrug TEUR 824 im Vergleich zu TEUR 27 in 2013.

* Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Jahresende (31. Dezember 2014: 79.018.487; 31. Dezember 2013: 78.933.487).

Konzernlagebericht

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2013	1.632.362
Investitionen	33.234
Zugänge	42.390
Abgänge	-62.970
Umklassifizierungen	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	824
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2014	1.645.840
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	4.536
Beizulegender Zeitwert von „als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	0
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	34.534
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	1.684.910
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.199
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	1.686.109

Eine detaillierte Beschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien findet sich im Unternehmensbericht 2014 auf den Seiten 26 bis 33.

Finanzmanagement

alstria's Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung von einzelnen Objekten und Objektportfolios aufgenommen. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Integraler Bestandteil dieser Struktur ist beispielsweise die Absicherung langfristiger, variabel verzinsten Kredite gegen das Risiko steigender Zinsen durch Hedging-Instrumente wie Swaps und Caps. Situationsabhängig finden auch Festzinsdarlehen Verwendung. Das Ziel dieser Strategie ist, die Zinsvolatilität aus der Gewinn- und Verlustrechnung weitestgehend zu eliminieren und dabei die operative Handlungsfreiheit der Gruppe zu unterstützen.

Im Februar 2014 hat alstria einen Vertrag für die Refinanzierung eines Bestandsdarlehens sowie für die Finanzierung eines weiteren Gebäudes in Hamburg in Höhe von EUR 61 Mio. unterzeichnet. Am 19. März 2014 erfolgte die Auszahlung des neuen bei vorzeitiger Ablösung des bestehenden Darlehens i. H. v. EUR 43 Mio., das zum 31. Dezember 2014 ausgelaufen wäre. Die Laufzeit des neuen Darlehens beträgt sieben Jahre.

Im März 2014 hat alstria darüber hinaus einen Vertrag für die frühzeitige Refinanzierung eines Bestandsdarlehens sowie die Finanzierung von zwei in 2013 erworbenen Gebäuden in Stuttgart und Düsseldorf in Höhe von EUR 60 Mio. unterzeichnet. Am 31. März 2014 erfolgte die vorzeitige Ablösung des bestehenden Darlehens i. H. v. EUR 48 Mio., das

Konzernlagebericht

zum 19. Oktober 2015 ausgelaufen wäre. Die Laufzeit des neuen Darlehens beträgt zehn Jahre.

Zum 30. Juni 2014 wurde darüber hinaus ein fälliges Festzinsdarlehen i. H. v. EUR 28,2 Mio. vertragsgemäß zurückgeführt. Die Refinanzierung i. H. v. EUR 27,5 Mio. erfolgte taggleich durch die Erhöhung der Darlehensvaluta einer bestehenden Finanzierung.

Ferner wurde in 2014 das Konsortialdarlehen i. H. v. EUR 37,9 Mio. teilweise, davon EUR 2,9 Mio. wegen Objektverkäufen, getilgt. Zusätzlich wurde aus den Erlösen eines weiteren Objektverkaufs ein weiteres Darlehen mit einer Restvaluta von rund EUR 13 Mio. zurückgeführt. Das Darlehen hatte ursprünglich eine Laufzeit bis Ende Dezember 2015.

Die zum 31. Dezember 2014 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2014 in TEUR	LTV zum 31.12.2014 in %	LTV Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2013 in TEUR
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.070	49,1	70,0	538.963
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	68.260	59,0	75,0	69.626
Darlehen #2 ¹⁾	31.12.2014	2.617	17,0	75,0	11.328
Darlehen #3	17.12.2018	56.000	45,6	60,0	56.000
Darlehen #4	30.09.2019	67.000	43,8	65,0	39.500
Darlehen #5	30.04.2021	60.739	55,0	67,0	0
Darlehen #6	28.03.2024	60.000	52,4	75,0	0
Darlehen ohne Rückhaftung #7	31.12.2014 ²⁾	-	-	-	42.670
Darlehen ohne Rückhaftung #8	30.06.2014 ³⁾	-	-	-	28.503
Darlehen ohne Rückhaftung #9	20.10.2015 ²⁾	-	-	-	47.902
Gesamte Darlehen		815.686	49,3	-	834.492
Wandelanleihe	14.06.2018	79.400	-	-	79.400
Gesamt		895.086	54,2	-	913.892

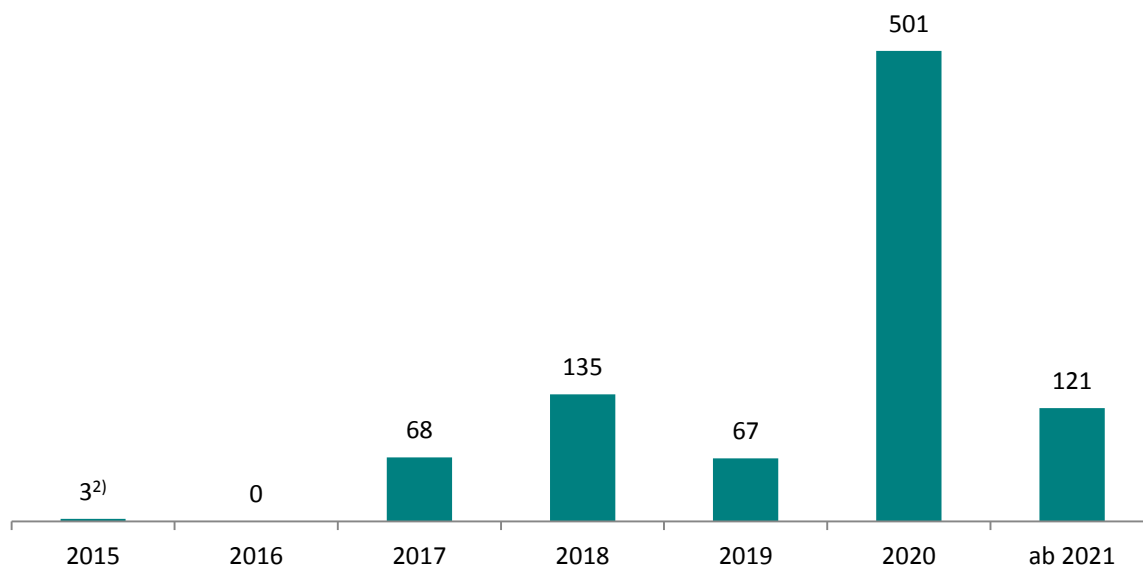
¹⁾ Darlehen gekündigt zum 31.12.2014, Abbuchung erfolgte erst am 02.01.2015.

²⁾ Refinanziert in Q1 2014.

³⁾ Refinanziert in Q2 2014.

	31.12.2014	31.12.2013
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen/Wandelanleihe (in Jahren)	5,3	5,3

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten¹⁾ in Mio. EUR zum 31.12.2014



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

²⁾ Darlehen zum 31.12.2014 gekündigt, Abbuchung erfolgte am 02.01.2015.

	2014	2013
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p.a.)	3,4	3,6

Zum 31. Dezember 2014 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel verringerten sich in der Berichtsperiode von TEUR 82.782 auf TEUR 63.145. Die Zahlungsmittel wurden im Wesentlichen für die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 39.467, Nettorückführungen von Darlehen sowie Investitionen in das Immobilienportfolio genutzt. Diese Zahlungsmittelabflüsse wurden zum Teil durch den positiven Cashflow in Höhe von TEUR 52.889 aus der laufenden Geschäftstätigkeit kompensiert.

Eigenkapitalkennzahlen

Eigenkapitalkennzahlen	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	846.593	844.114	0,3%
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,71	10,69	0,2%
EK-Quote (in %)	47,8	47,3	0,5 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	50,2	50,9	-0,7 pp

¹⁾ Stellt das Verhältnis von EK zu beizulegenden Buchwerts des unbeweglichen Vermögens dar. Mindestanforderung gemäß G-REIT Gesetz: 45%.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2014 um TEUR 2.479. Der Konzernnettogewinn für die Periode trug mit TEUR 36.953 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Aufgrund von Umgliederungen im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten, erhöhte sich zudem die Rücklage für Cashflow-Hedging um TEUR 4.234. Dem stand die Auszahlung der Dividende i. H. v. TEUR 39.467 gegenüber. Insgesamt ergab sich ein Anstieg des Eigenkapitals von TEUR 844.114 auf TEUR 846.593*.

Langfristige Darlehensverbindlichkeiten gestiegen

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten stiegen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2013 von TEUR 822.486 um 6,3% auf TEUR 874.025 zum Bilanzstichtag. Die Erhöhung ergab sich aus einer Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von TEUR 173.823. Dem entgegen standen Tilgungen von TEUR 84.975 sowie eine Umklassifizierung von Darlehen als kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 40.399. Aus der Veränderung der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzinsen) ergab sich ein Anstieg um TEUR 3.090.

Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten gesunken

Die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 7.702 (Vorjahr: TEUR 73.886). Neben Beträgen für im Geschäftsjahr 2015 zu leistende Regeltilgungen beinhaltet diese Position eine Sondertilgung, die sich aus der vorzeitigen Ablösung eines Darlehens in Zusammenhang mit dem Verkauf des Objekts Englische Planke ergibt. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert in Höhe von TEUR 40.399 aus der Umklassifizierung von langfristigen Darlehen, der Tilgungen von TEUR 107.653 gegenüber stehen. Aus der Veränderung der Effektivzinsen ergab sich ferner eine Verringerung der kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten um TEUR 1.071.

Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 29.534. Davon stellten TEUR 7.702 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten dar. TEUR 6.198 entfielen auf einen im Juli 2015 endenden SWAP. Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten

* Siehe auch die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 4.389. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (TEUR 10.360) beinhalten vor allem Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 4.798), Verpflichtungen aus sonstigen Abgrenzungen (TEUR 2.013), erhaltene Mietvorauszahlungen (TEUR 1.468) sowie erhaltene Mietkautionen (TEUR 1.064).

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens entstehen. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen und einmaligen Effekten.*

Für das Geschäftsjahr 2014 prognostizierte das Unternehmen Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 102 Mio., die plangemäß erreicht wurden. Der FFO belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 47,6 Mio. Damit wurde die Prognose von EUR 47,0 Mio. für dieses Jahr um EUR 0,6 Mio. übertroffen. Höhere Grundstücksbetriebsaufwendungen wurden durch höhere sonstige betriebliche Erträge geringfügig überkompensiert.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des LTV, der REIT-Eigenkapitalquote sowie der Liquidität. Der LTV aus Bankdarlehen verbesserte sich von 50,9% am 31. Dezember 2013 auf 49,3% zum Geschäftsjahresende 2014. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 50,2%, im Vergleich zu 50,9% im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Quote von 45%.

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 der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar 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 notwendi-

* Für weitere Informationen siehe Seite 15.

gen 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 Risikomanagementsystem der alstria office REIT-AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle der alstria. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria office REIT-AG.

Struktur des Risikomanagements

Das Risikomanagement ist als von den einzelnen Geschäftsbereichen unabhängiger Zentralbereich organisiert. 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.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sieht sich alstria mit verschiedenen Risikofeldern konfrontiert, die in die folgenden vier Risikokategorien eingeteilt werden:

- > Strategische Risiken
- > Betriebliche Risiken
- > Compliance-Risiken
- > Finanzielle Risiken

Jeder Risikokategorie ist ein Risikoverantwortlicher zugeordnet, der durch seine Funktion im Unternehmen gleichzeitig den Bereich vertritt, in dem sich die dort identifizierten Risiken vornehmlich verwirklichen könnten:

alstrias Risikofelder und Kategorien	
Risikokategorie	Bereichsverantwortlicher
Strategische Risiken	Finance & Controlling
Betriebliche Risiken	Real Estate Operations
Compliance-Risiken	Legal
Finanzielle Risiken	Finance & Controlling

Der Risikobericht legt die Erkenntnisse dar, die im Zuge der Risikoidentifikation, -bewertung, -auswertung und -überwachung beobachtet werden. Er ermöglicht gleichzeitig eine umfassende Beurteilung der Risikosituation der alstria durch die verantwortlichen Fachabteilungen sowie durch den Aufsichtsrat.

Darüber hinaus berichten die Geschäftsbereiche in ihren wöchentlichen Gesprächen mit dem Vorstand über die jeweiligen Risiken. Für Risiken, die einen möglichen Vermögensnachteil über EUR 1,0 Mio. umfassen, besteht eine sofortige Berichterstattungspflicht – eine sogenannte Ad-hoc-Meldung – an den Vorstand.

Aufgrund der Überwachung durch das Risikomanagementsystem ist alstria jederzeit in der Lage, ihre Strukturen und Prozesse zu verbessern und anzupassen.

Risikobewertung

Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung in Form der Höhe des potenziellen Schadens beurteilt und als „hoch“, „mittel“ oder „gering“ klassifiziert. Der potenzielle Schaden besteht in der potenziellen negativen Abweichung von den Prognosen und Zielen der alstria.

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

Eintrittswahrscheinlichkeit	Beschreibung
1 bis 15%	sehr unwahrscheinlich
16 bis 35%	unwahrscheinlich
36 bis 55%	möglich
56 bis 75%	wahrscheinlich
76 bis 99%	sehr wahrscheinlich

Als „sehr unwahrscheinlich“ wird ein Risiko definiert, das nur unter ungewöhnlichen Umständen eintritt und ein „sehr wahrscheinliches“ Risiko als ein solches, mit dessen Eintritt innerhalb einer bestimmten Zeitspanne zu rechnen ist.

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

Erwartete Auswirkung in Mio. EUR	Grad der Auswirkung
Größer 0,0 bis 0,3	unwesentlich
Größer 0,3 bis 0,75	gering
Größer 0,75 bis 3,0	moderat
Größer 3,0 bis 7,5	erheblich
Größer 7,5	kritisch

Aus der Kombination der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der erwarteten Auswirkung eines Risikos bezogen auf die Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow der alstria erfolgt die Einstufung eines Risikos nach der folgenden Matrix in die angegebene Klassifizierung „hoch“ (H), „mittel“ (M) und „gering“ (L).

Risikoeinstufung						
Eintrittswahrscheinlichkeit						
sehr wahrscheinlich	L	M	H	H	H	
wahrscheinlich	L	M	M	H	H	
möglich	L	L	M	M	H	
unwahrscheinlich	L	L	L	M	M	
sehr unwahrscheinlich	L	L	L	L	M	
Grad der Auswirkung	unwesentlich	gering	moderat	erheblich	kritisch	

L = geringes Risiko.
M = mittleres Risiko.
H = hohes Risiko.

Das Risikomanagementsystem der alstria hat im Vergleich zum Vorjahr keinen wesentlichen Änderungen unterlegen.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Ziel des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es, sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung des HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie internen Richtlinien erfolgt und dadurch den Adressaten des Konzern- und 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 prozessbezogene, weitestgehend systemseitig sichergestellte technische Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Abteilungen 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 Rechnungswesen als zentraler Ansprechpartner. Falls erforderlich, wird auf externe Sachverständige (Wirtschaftsprüfer, qualifizierte Gutachter etc.) zurückgegriffen.

Darüber hinaus werden die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen durch das Controlling der alstria durchgeführt. Alle Posten und wesentlichen Konten der Gewinn- und Verlustrechnungen und der Bilanzen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Konzerngewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz 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.

Beschreibung und Bewertung der Risiken

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft des alstria-Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2015 bis 2017.

Unternehmensrisiken

	Eintritts- wahrscheinlichkeit	Risiko- ausmaß	Risikoein- stufung	Veränderung gegenüber Vorjahr
Strategische Risiken				
Marktumfeldrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Organisationsrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Betriebliche Risiken				
Instandhaltungsrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Bauprojekten	möglich	erheblich	M	unverändert
Leerstandsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Immobilien- transaktionen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Personalrisiken	möglich	gering	L	unverändert
IT-Risiken	möglich	gering	L	verringert
Mietausfallrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert
Umweltrisiken	unwahrscheinlich	gering	L	unverändert
Compliance Risiken				
Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Finanzielle Risiken				
Bewertungsrisiken	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Stuerrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Liquiditätsrisiko	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Refinanzierungsrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert
Zinsrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	verringert
Kontrahentenrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert

Strategische Risiken

Das strategische Risikomanagement befasst sich mit den Einflussfaktoren Marktumfeld, rechtliches Umfeld und strategische Unternehmensorganisation.

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung auf den Konzern. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Die weitere Entwicklung an den Finanzmärkten und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten sowie die Bemühungen einzelner Staaten zur Konsolidierung ihrer Haushalte können

sich auf das verfügbare Einkommen in diesen Ländern auswirken. Die Entwicklung der Euro- und Schuldenkrise in diesen Ländern, die steigende Arbeitslosigkeit und die damit einhergehende Unsicherheit der Verbraucher könnten sich über die Verringerung der Nachfrage aus diesen Ländern auch auf den deutschen Markt auswirken. Gegenwärtig zeigt sich der deutsche Markt von diesen Entwicklungen jedoch unbeeindruckt robust. Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des konjunkturellen Umfeldes sind im Vergleich zum Vorjahr nicht zu erkennen.

Solange es keine wesentliche Änderung im Wirtschaftsumfeld gibt, bleiben die Marktumfeldrisiken stabil auf geringem (L) Risikoniveau.

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

Risiken in Bezug auf das rechtliche Umfeld betreffen Änderungen der Rechtslage, die einen Einfluss auf die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung der alstria-Gesellschaften haben können. Dies sind die Einstufung der alstria office REIT-AG als REIT sowie andere Regulierungsanforderungen für kapitalmarktorientierte Unternehmen. Neue rechtliche Regelungen in diesem Bereich könnten aufgrund steigender regulatorischer Anforderungen zu höheren Aufwendungen führen. Insgesamt werden die Risiken in Bezug auf das rechtliche Umfeld, wiederum unverändert zum Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Unternehmensorganisation bestehen Risiken einer ineffizienten Organisationsstruktur sowie der Abhängigkeit von IT-Systemen und -Strukturen. Sowohl die Organisationsstruktur als auch die IT-Infrastruktur unterstützen die strategischen und operativen Ziele. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

Betriebliche Risiken

Das betriebliche Risikomanagement von alstria bezieht sich auf immobilienpezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und das Risiko fallender Marktmieten. Risiken, die sich aus dem möglichen Verlust von Schlüsselpersonen ergeben könnten, wie bspw. Know-how Verlust und Verlust von wesentlichen Kompetenzen, werden hier ebenfalls erfasst. alstria 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.

Leerstandsrisiko

Im Falle von Mietvertragskündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen oder bestehendem Leerstand besteht das Risiko, dass die Mietflächen nicht wie geplant wieder vermietet werden können, was zur Folge hätte, dass die Umsatzerlöse geringer ausfallen als erwartet. Für die Planung wird von der Annahme ausgegangen, dass Mietflächen innerhalb eines definierten Zeitraums nach Beendigung eines Mietverhältnisses wieder vermietet werden können. Im Berichtsjahr liefen Mietverträge über einige größere Mietflächen aus. Gleichzeitig erzielten die Vermarktungsaktivitäten für diese Flächen eine hohe Resonanz. Insgesamt wird das Leerstandsrisiko als mittel (M) eingestuft. Diese Schätzung wurde auch zum Vorjahresstichtag vorgenommen.

Mietausfallrisiko

Ein betriebliches Risiko, welches sich nach wie vor als Folge der Staatschulden- und Währungskrise verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Aufgrund der Tatsache, dass alstria Hauptmieter öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit sehr hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell und unverändert zum Vorjahr sehr begrenzt (L).

Instandhaltungsrisiko

Für die Planung des Bedarfs an Instandhaltungsmaßnahmen werden Annahmen über den Zustand und den beabsichtigten Standard der Immobilien getroffen. Im Falle von nicht entdeckten Mängeln oder Reparaturanforderungen aufgrund von externen Schäden oder neuen gesetzlichen Anforderungen an den Gebäudezustand oder einer unzutreffenden Einschätzung des Instandhaltungsbedarfes könnte sich ein höherer Instandhaltungsaufwand als geplant ergeben. Aufgrund des hohen Instandhaltungsbudgets wird das Instandhaltungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittleres Risiko (M) eingestuft.

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 (M) eingestuft.

Personalrisiken

Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. 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 der Gesellschaft haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte, bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, Stärkung der Arbeitnehmerattraktivität, Hochschulmarketing sowie Mitarbeitermotivation durch starke Führungs- und Unternehmenskultur und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch effiziente IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen gegen Angriffe abgesichert. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem externen Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Die IT-Risiken werden somit insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als gering (L) eingeschätzt. Im Vorjahr wurde das Risiko noch als mittleres Risiko eingestuft, da noch in größerem Umfang Anpassungen an IT-Systemen durch externe IT-Service Provider in Anspruch genommen wurden.

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 dem Risiko 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 alstria's 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 verdeck-

te Mängel am Grundstück oder 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, unverändert zum Vorjahr, als gering (L) bis mittel (M) 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 Gefährdungstoffe (wie z. B. Asbest) in einem unerwarteten Ausmaß enthalten oder alstrias Grundstücke könnten kontaminiert oder anderweitig durch Umweltrisiken oder Verpflichtungen, wie vorher vorhandener 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 Versicherungen für Schäden, die sich infolge von Umweltkatastrophen ergeben könnten, abgeschlossen. Die beschriebenen Umweltrisiken liegen auf einem, unverändert zum Vorjahr, niedrigen (L) Niveau.

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.

Aufgrund der konsequenten Überwachung der Einhaltung aller beschriebenen REIT-Kriterien wird das Risiko von deren Nichteinhaltung, wie im Vorjahr, als (L) gering eingestuft.

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

Das Kapital- und Investitionsmanagement unterstützt die Klassifizierung des Unternehmens als REIT. Das Unternehmen überwacht die Kapitalstruktur mit Hilfe der betrieblichen Kennzahlen, die für die Klassifizierung als REIT maßgeblich sind.

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 des alstria-Konzerns 50,2%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2014 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der alstria-Konzern in den nächsten drei aufeinanderfolgenden Jahren die REIT-Eigenkapitalquote von 45% unterschreitet und dadurch die alstria ihre Steuerbefreiung sowie gegebenenfalls ihren REIT-Status verliert. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2017 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze ausgeschlossen.

Verstoß gegen Compliance-Anforderungen

alstria ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Auf der Grundlage von dokumentierten Regelungen und Richtlinien sowie dem einschlägigen Recht 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 straf-

bare, unrechtmäßige oder unethische Handlungen (einschließlich Korruption) vornehmen, kann das 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 unverändert zum Vorjahr als wenig wahrscheinlich (L) eingeschätzt.

Rechtsstreitigkeiten

Die alstria office REIT-AG oder ihre Tochtergesellschaften könnten an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt sein, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten. Weitere Risiken könnten auch für die im Klagewege geltend gemachten Gewährleistungs-, Rückforderungs- oder sonstigen Ansprüche im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren veräußerten Immobilien oder durchgeführten Entwicklungsprojekten entstehen.

Weder die alstria office REIT-AG noch ihre Tochtergesellschaften sind an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt, die erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Konzerns haben könnten. Dies gilt auch für die im Klagewege geltend gemachten Gewährleistungs-, Rückforderungs- oder sonstigen Ansprüche im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren getätigten Veräußerungen von Immobilien oder durchgeführten Entwicklungsprojekten. Für eventuelle finanzielle Belastungen aus laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

Da derzeit keine wesentlichen Klagen oder bestrittenen Ansprüche gegen ein Unternehmen des Konzerns aus zivilrechtlichen oder sonstigen Rechtsangelegenheiten bestehen oder absehbar sind, wird das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten, unverändert zum Vorjahr, als niedrig (L) eingestuft.

Finanzielle Risiken

Infolge von alstrias Refinanzierungsstrategie zeigt sich die Risikosituation in dieser Risikokategorie unverändert stabil im Vergleich zum Vorjahresstichtag.

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstria 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 des Konzerns ergeben, sind Cash-flow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt die Fremdkapitalquote 52,2%. 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 im Geschäftsjahr 2013 durchgeführten Refinanzierung des Hauptdarlehens der alstria office REIT-AG ist es zum relevanten Stichtag gelungen, den LTV der Bankdarlehen auf 49,3% zu fixieren. Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde erfolgreich begegnet.

Eine neuerliche Refinanzierung von alstria Hauptdarlehen ist plangemäß erst Mitte 2020 erforderlich. Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt begrenzt (L).

Verletzung von Covenants

alstria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten Verschuldungsgrades oder Mindestertragsanforderungen aus den beliebigen Immobilien (sogenannte Covenants) einzuhalten. Für den Fall der Verletzung dieser Vereinbarungen kann es zu Konsequenzen wie erhöhten Kreditmargen oder im schlimmsten Fall zu einer außerordentlichen Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber kommen. Aufgrund des vorstehend beschriebenen geringen LTV, der einen deutlichen Abstand zu dem erlaubten Verschuldungsgrad LTV aufweist, wird das Risiko aus einer Darlehensverletzung gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria verwendet eine aus klassischen Zinsswaps und -caps bestehende Mischung, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei

Monate angepasst wird. 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. Auf diese Weise waren zum Bilanzstichtag alle bestehenden Darlehen mit variabler Verzinsung über eine Laufzeit von mindestens drei Jahren abgesichert. Das Zinsrisiko wird gegenwärtig als gering (L) eingestuft. Da zum Vorjahresstichtag noch ein Teil der Darlehen mit variabler Verzinsung nicht durch derivative Finanzinstrumente abgesichert war, erfolgte die Risikoeinstufung im Vorjahr auf einem mittleren (M) Niveau.

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 2013 umgesetzte Refinanzierung wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung des Konsortialdarlehens erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des neuen Konsortialdarlehens erst Mitte 2020 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, gering (L).

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, sinkende Nachfrage oder steigende Leerstandsrate. 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. Zusammenfassend wird das Risiko von unerwarteten Abwertungen, wie im Vorjahr, als moderat eingestuft (M).

Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten regelmäßig, um das Ausfallrisiko zu begrenzen. Die Finanzmarktkrise hat Zweifel an der Zuverlässigkeit der Einschätzung von Ratingagenturen aufkommen lassen. Um diese Bedenken zu entschärfen, nutzt alstria auch andere Informationsquellen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu testen. Abgesehen davon bestehen für die alstria keine Kreditrisiken, so dass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen.

Steuerrisiken

Da REITs von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer vollständig befreit sind, können sich Steuerrisiken nur im Falle des Verlustes des REIT-Status sowie innerhalb der Tochtergesellschaften sowie aus anderen Steuerarten wie Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer oder Grundsteuer ergeben. Weiterhin besteht das Risiko, dass es aufgrund der Änderung von Steuergesetzen sowie deren abweichenden Auslegung zu einer höheren Steuerbelastung auch rückwirkend für alle noch nicht bestandskräftigen Veranlagungszeiträume kommt. Aufgrund der grundsätzlichen Ertragsteuerbefreiung als REIT sowie eines konsequenten Monitorings zur Vermeidung von steuerschädlichen Sachverhalten durch interne und externe Steuerexperten wird die Wahrscheinlichkeit eines Steuerschadens als gering eingestuft. Da bestimmte steuerrelevante Sachverhalte, wie z.B. Immobilientransaktionen oder Bewertungen sowie ein Wiedereintritt in die Steuerpflicht über den dreijährigen Risikobetrachtungszeitraum hohe Steuerverpflichtungen nach sich ziehen könnten, wird das Risikoausmaß als erheblich eingestuft. Daraus ergibt sich insgesamt ein unverändert zum Vorjahr mittleres (M) Steuerrisiko.

Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Risikosituation der alstria dabei unverändert stabil. So wurden für 2014 im Vergleich zum Vorjahr keine oder nicht wesentliche prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken festgestellt. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 0,0% (2013: 1,1%), die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 44,0% (2013: 46,3%). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland, welches sich bislang trotz der Staatsschuldenkrisen in einigen europäischen Staaten und der Euro-Vertrauenskrise als robust erweist. Zum anderen untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative Verschuldungsgrad und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können. Der Betrag dafür belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 12,7 Mio.

Nach unserer Überzeugung weisen die vorstehend beschriebenen Risiken in Anbetracht ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter auf.

CHANCENBERICHT

Chancenmanagement

Das Chancenmanagement der alstria findet auf Konzernebene statt. Es hat zum Ziel, Chancen frühestmöglich zu identifizieren, zu bewerten und geeignete Maßnahmen anzustoßen, damit Chancen wahrgenommen und zum Erfolg geführt werden.

Die Wachstums- und Ertragschancen der alstria ergeben sich sowohl aus dem bestehenden Immobilienportfolio als auch aus der Akquisition von Potenzialimmobilien. In Abhängigkeit von der Stufe, auf der sich eine Immobilie im Rahmen ihres Lebenszyklus bewegt, können Chancen z. B. in der Repositionierung und Entwicklung, der Festigung der Mieterbeziehung oder in der Veräußerung der Immobilie liegen.

Die zur Umsetzung dieser Aktivitäten erforderlichen finanziellen Mittel werden im Rahmen der Finanzierungsaktivitäten der Gesellschaft sichergestellt. Hier liegen die Chancen in der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzierung zu vorteilhaften Konditionen.

Die Evaluierung der Chancen wird zum einen gezielt im Rahmen der jährlichen Budgetplanungen und zum anderen im Bedarfsfall fortlaufend oder anlassbezogen unterjährig durchgeführt. Der Prozess beginnt mit der sorgfältigen Analyse des Marktumfelds und der Marktgängigkeit der im Portfolio gehaltenen Immobilien. Dazu gehört die Einschätzung der Mieterbedürfnisse, der Immobilienkategorien sowie der regulatorischen Veränderungen.

Die Kontrolle der Wachstumsinitiativen im Rahmen der jeweiligen Budget- und Planungsfreigabeprozesse wird durch ein regelmäßiges Berichtswesen ergänzt. Der Vorstand der alstria office REIT-AG erhält regelmäßig, i.d.R. wenigstens monatlich einen Bericht über den Status und den Fortschritt der in der Umsetzung befindlichen Initiativen. Daneben erhält der operative Immobilienmanagementbereich monatlich Berichte, in denen den geplanten Kosten und Erlösen, die Ist-Verbräuche und die tatsächlichen Erlöse gegenübergestellt werden. Koordiniert durch das zentrale Controlling, wird dem Vorstand ein kennzahlenbasierter Bericht zur Verfügung gestellt, in dem die geplanten Steuerungskennzahlen den Ist-Kennzahlen gegenübergestellt werden. Außerdem wird die Finanz- und Liquiditätsplanung fortgeschrieben, Prognosen werden aktualisiert und Veränderungen am Projektumfang transparent gemacht.

Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

Entscheidend für die Qualität einer Immobilie ist ihr Standort. Chancen ergeben sich dann, wenn der regionale Markt durch eine günstige demographische Entwicklung und eine vorteilhafte Immobiliendynamik geprägt ist. Hier ergeben sich, zusammen mit einem optimalen Immobilienmanagement, Chancen auf langfristige Wertzuwächse. alstrias Ak-

quisitionstrategie ist darauf ausgerichtet, Immobilien mit der beschriebenen Potentialstruktur zu identifizieren. Die Durchführung einer Akquisition erfolgt daher nur, wenn die Höhe des Investitionsvolumens die Aussicht auf Erzielung eines nachhaltigen Wertzuwachses ermöglicht.

Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

Ein strukturiertes, aktives Asset und Property Management sichert die Qualität der Vermietungsleistung und ist die Basis für eine nachhaltige Mieterbeziehung. Chancen ergeben sich insbesondere durch ein flexibles Eingehen auf die Anforderungen und Bedürfnisse von bestehenden oder potenziellen Mietern. alstria verfügt über die Kenntnisse und Ressourcen, um Lösungen anzubieten und die Anforderungen der Mieter an das Mietobjekt umzusetzen. Daraus ergeben sich Chancen für die Generierung von nachhaltigen und langfristigen Mietverträgen.

Chancen aus Immobilienentwicklung

Da alstria ein langfristig orientierter Eigentümer von Immobilien ist, befinden sich auch ältere Gebäude in alstrias Immobilienportfolio, die einer Modernisierung oder Repositio- nierung bedürfen. Die Modernisierung einer Immobilie eröffnet die Chancen für Wert- schöpfung, indem die Immobilie für die nächsten 20 bis 30 Jahre neu positioniert werden kann und ihre zukünftige Attraktivität im Markt und für die Mieter gestaltet werden kann.

Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Inves- tition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungsbedingungen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kredi- tvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzie- rung besteht auch in dem geringen Verschuldungsgrad (LTV). Dieser beläuft sich gegen- wärtig auf 49,3% (LTV aus Bankdarlehen), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt.

Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage der alstria stellt eine stabile Finanzierungsposition bis Mitte 2020 zu attraktiven Zinssätzen sicher. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von langfristigen Mietverträgen von zirka 6,8 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung von Leerstand sowie Ver- braucherpreisindexanpassungen. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für attraktive und wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über eine Vielzahl von qualitativ hochwer- tigen und herausragenden Immobilien mit erstklassigen Mietern.

Daher ist alstria sehr gut aufgestellt, um ihre auf den Erwerb und das Objektmanagement ausgerichtete Strategie fortzusetzen und ihre diesbezüglichen zukünftigen Marktopportunitäten zu erkennen und umzusetzen.

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

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Im Geschäftsjahr 2014 veröffentlichte alstria ihren fünften Nachhaltigkeitsbericht. Dieser Bericht verdeutlicht, dass wir seit der Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichts kontinuierlich an der Verbesserung des Rahmenwerks und des Berichtsumfangs gearbeitet haben. Er gibt Auskunft über alstrias Schlüsselerfolge im Zusammenhang mit dem Rahmenwerk und gewährt dem Leser einen tieferen Einblick in die operativen Auswirkungen des Unternehmens. Die Werte, die für jede einzelne Stakeholder-Gruppe aufgeführt sind, sind alstrias wichtigste Treiber, um einen nachhaltigen Ansatz bei jeder Geschäftsentscheidung in jedem Bereich zu berücksichtigen.

Weitere Informationen zu alstrias Nachhaltigkeitsengagement und den Zielen finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2014 unter

<http://www.alstria.de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte/date/2014/>

oder im Unternehmensbericht des jährlichen Geschäftsberichts.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 betrug das Grundkapital der alstria EUR 79.018.487,00 und war eingeteilt in 79.018.487 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.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

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 2014 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. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 29. Mai 2013 bzw. vom 14. Mai 2014 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2013 bzw. des Genehmigten Kapitals 2014 sowie nach Ablauf der jeweiligen Ermächtigungsfrist anzupassen.

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 Grundkapi-

tals. Soweit das Gesetz für Satzungsänderungen zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt, ist diese Mehrheit entscheidend.

Änderungen der Satzung wurden zuletzt durch den Aufsichtsrat am 2. September und 1. Dezember 2014 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 8 der Satzung wurden formal an eine im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft durchgeführte bedingte Kapitalerhöhung angepasst und die Regelung zum Bedingten Kapital II in § 5 Abs. 6 der Satzung wurde ersatzlos gestrichen, da das Bedingte Kapital II nach der Beendigung des Aktienoptionsprogramms für den Vorstand ins Leere lief und die Satzung insofern redaktionell angepasst wurde.

BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 13. Mai 2016 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 39.466.743,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung der alstria.

2. Bedingtes Kapital

alstria verfügt über drei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in § 5 Abs. 5, 7 und 8 der Satzung der alstria geregelt sind.

a) Bedingtes Kapital 2013

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 38.000.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 38.000.000 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 29. Mai 2013 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben 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 zur Bedienung eingesetzt werden.

b) 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.

c) Bedingtes Kapital III 2012

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 415.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 415.000,00 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 FÜR DEN FALL EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

Wesentliche Finanzierungsverträge der alstria enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels.

Insbesondere enthalten diese Verträge die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen fällig zu stellen bzw. die Verpflichtung der alstria, das Darlehen zurückzuführen, wenn eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mindestens 50 Prozent der Stimmrechte oder eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt.

Die von der Gesellschaft begebenen Wandelschuldverschreibungen enthalten ebenfalls Kündigungsrechte bzw. eine Anpassung des Wandlungspreises für den Fall eines Kontrollwechsels. Ein solcher Kontrollwechsel liegt insbesondere dann vor, wenn eine Person oder Personen, die gemeinsam handeln, direkt oder indirekt mehr als 50 Prozent der Stimmrechte an alstria erwerben.

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter Finanzierungsinstrumenten mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag ca. EUR 701,2 Mio.

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

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

SONSTIGE ANGABEN

MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2014 beschäftigte alstria 63 Mitarbeiter (31. Dezember 2013: 63 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 62 (Vorjahr: 61). 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 (siehe Seiten 152 bis 159), der die Prinzipien für die Bestimmung

der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts.

NACHTRAGS- UND PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns hatten.

PROGNOSEBERICHT

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

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

Erwartete gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach wie vor in guter Verfassung. Dies spiegelt sich unter anderem in der Erwerbstätigkeit wider, die 2014 auf Rekordniveau lag. Trotz der vorübergehenden Abkühlung des Wirtschaftswachstums Mitte 2014 erwartet die Bundesregierung, getrieben von einem starken Konsum und der positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, eine Erholung der gesamtwirtschaftlichen Lage, die sich bereits Ende 2014 abzeichnete. In Folge prognostiziert die Bundesregierung für das Jahr 2015 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft um zirka 1,5%.* Diese Entwicklung wird den Arbeitsmarkt positiv beeinflussen, so dass die Beschäftigungszahl insbesondere im Dienstleistungssektor steigen könnte.

Entwicklung der Immobilienmärkte: Ausblick auf 2015

Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Auch für das Jahr 2015 wird immer noch mit einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet. Deswegen könnte sich das Interesse der Investoren an Value-Add-Objekten weiterhin steigern, auch wenn die größten Transaktionen auf dem Core-Markt stattfinden sollten. Berücksichtigt man die gleichbleibende Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in zentralen Lagen, ist davon auszugehen,

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

dass die Spitzenmieten in 2015 gegebenenfalls leicht ansteigen werden.

Ausblick für den alstria-Konzern

Basierend auf der erwarteten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes, erwartet alstria keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens. Trotzdem könnten andere als die erwarteten Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2015 die Prognose beeinflussen.

Basierend auf den getätigten Transaktionen sowie der vertraglich vereinbarten Miete erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2015 um zirka EUR 4 Mio. niedrigere Umsatzerlöse als im Geschäftsjahr 2014. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2015 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 98 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwartet alstria ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 49 Mio. Der Anstieg im Vergleich zum FFO in 2014 (EUR 47,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierungs-/Hedgingstruktur, die zu niedrigeren Finanzierungskosten führt.

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 potenzielles Portfoliowachstum von der Entwicklung des globalen Kapitalmarktes abhängig. Es ist daher schwierig, die Portfolioentwicklung über einen längeren Zeitraum vorherzusagen.

Hamburg, 13. Februar 2015

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	46
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	47
KONZERNBILANZ	48
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	50
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	52
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	53
1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN.....	53
2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG.....	53
3. ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND AUSWEISPFLICHTEN.....	54
4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE.....	64
5. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN.....	67
6. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT.....	70
7. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN.....	70
8. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG.....	85
9. ANHANG ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	86
10. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA.....	91
11. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA.....	101
12. SONSTIGE ANHANGANGABEN.....	108
13. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....	110
14. ERGEBNIS JE AKTIE.....	111
15. DIVIDENDENZAHLUNG.....	112
16. MITARBEITER.....	112
17. AKTIENOPTIONSPROGRAMM.....	113
18. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG.....	114
19. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM.....	116
20. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN.....	118
21. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....	126
22. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN.....	127
23. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ).....	127
24. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ).....	129
25. PRÜFUNGSHONORAR.....	129
26. VORSTAND.....	129
27. AUFSICHTSRAT.....	129

KONZERNABSCHLUSS**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	Anhang	2014	2013
Umsatzerlöse	9.1	101.782	104.224
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-632	-513
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-12.190	-10.462
Nettomieteinnahmen		88.960	93.249
Verwaltungsaufwand	9.4	-4.755	-5.325
Personalaufwand	9.5	-7.807	-7.790
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	6.141	3.932
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-965	-111
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	824	27
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.9	4.566	1.398
Nettobetriebsergebnis		86.964	85.380
Nettofinanzergebnis	9.8	-35.329	-39.116
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen „accounted for using the equity method“	4	12.798	273
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	-27.461	-7.554
Ergebnis vor Ertragsteuern		36.972	38.983
Ertragsteuern	9.10	-19	-38
Konzernjahresergebnis		36.953	38.945
Zuordnung			
Aktionäre		36.953	38.945
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,47	0,49
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,45	0,46

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	Anhang	2014	2013
Konzernjahresergebnis		36.953	38.945
Kosten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.7	99	11.820
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	10.7	4.135	2.988
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		4.234	14.808
Gesamtergebnis der Periode		41.187	53.753
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre		41.187	53.753

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

in TEUR	Anhang	2014	2013
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.645.840	1.632.362
At equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	34.534	21.001
Sachanlagen	10.3	5.085	5.156
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	344	472
Derivative Finanzinstrumente	10.7	6.643	32.474
Gesamtes langfristiges Vermögen		1.692.446	1.691.465
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.6	3.498	3.708
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.6	88	89
Derivative Finanzinstrumente	10.7	0	644
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.6	10.127	6.991
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.8	63.145	82.782
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		0	252
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		76.858	94.214
Gesamte Aktiva		1.769.304	1.785.679

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2014	2013
PASSIVA			
Eigenkapital	11.1		
Gezeichnetes Kapital		79.018	78.933
Kapitalrücklage		691.693	730.486
Rücklage für Cashflow-Hedging		-3.095	-7.329
Gewinnrücklagen		78.977	42.024
Gesamtes Eigenkapital		846.593	844.114
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	874.025	822.486
Derivative Finanzinstrumente	10.7	13.488	25.963
Sonstige Rückstellungen	11.3	3.628	3.244
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	2.036	1.052
Gesamte langfristige Verpflichtungen		893.177	852.745
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	11.2	7.702	73.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	4.389	3.474
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	19	424	468
Derivative Finanzinstrumente	10.7	6.198	0
Sonstige Rückstellungen	11.3	461	2.015
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	10.360	8.977
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		29.534	88.820
Gesamte Verpflichtungen		922.711	941.565
Gesamte Passiva		1.769.304	1.785.679

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2014	2013
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		36.953	38.945
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		13.937	7.254
Zinserträge	9.8	-113	-317
Zinsaufwendungen	9.8	35.442	39.432
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	19	38
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)		-731	708
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	-4.566	-1.398
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermö- gens	10.3 10.4	179	549
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		844	-270
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.435	-1.652
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		83.399	83.289
Erhaltene Zinsen		113	317
Gezahlte Zinsen		-30.604	-33.454
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-19	-38
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		52.889	50.114
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-75.264	-58.506
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		65.467	51.040
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-291	-272
Auszahlungen für Investition in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		22	-376
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		1.470	826
Auszahlungen aus der Kapitalzuführungen in Beteiligungen		-2.205	-3.370
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.3	-10.801	-10.658

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2014	2013
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		170	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		173.823	544.100
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe	11.2	0	79.400
Auszahlung der Dividende	15	-39.467	-39.467
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-2.882	-46.512
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-192.629	-606.592
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-740	-6.151
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-61.725	-75.222
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittel- fonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-19.637	-35.766
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		82.782	118.548
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0 Vj: TEUR 252)		63.145	82.782

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	An- hang	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rück- lagen	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2014		78.933	730.486	-7.329	42.024	844.114
Veränderungen im Geschäftsjahr 2014						
Konzernergebnis		0	0	0	36.953	36.953
Sonstiges Ergebnis		0	0	4.234	0	4.234
Gesamtergebnis		0	0	4.234	36.953	41.187
Dividendenausschüttung	15	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	19	0	589	0	0	589
Wandlung von Wandel- genussscheinen		85	85	0	0	170
Stand zum 31. Dezember 2014	11.1	79.018	691.693	-3.095	78.977	846.593

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

in TEUR	An- hang	Gezeichne- tes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rück- lagen	Summe Eigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2013		78.933	769.412	-22.137	3.079	829.287
Veränderungen im Geschäftsjahr 2013						
Konzernergebnis		0	0	0	38.945	38.945
Sonstiges Ergebnis		0	0	14.808	0	14.808
Gesamtergebnis		0	0	14.808	38.945	53.753
Dividendenausschüttung	15	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	19	0	541	0	0	541
Stand zum 31. Dezember 2013	11.1	78.933	730.486	-7.329	42.024	844.114

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 2014 wurde am 13. Februar 2015 aufgestellt und durch Beschluss des Vorstands der Gesellschaft zur Veröffentlichung und Weiterleitung an den Aufsichtsrat 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 auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Grund und Boden sowie Gebäude) und bestimmte Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine

entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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 2014.

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

Vermögenswerte und Verpflichtungen werden als langfristig eingestuft, wenn sie in mehr als einem Jahr nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Andernfalls handelt es sich um kurzfristige Vermögenswerte oder Verpflichtungen.

3. ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND AUSWEISPFLICHTEN

Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die alstria office REIT-AG erstellt ihren Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden Vorschriften. Nachfolgend werden zunächst die in der Berichtsperiode erstmalig angewendeten, vom IASB verabschiedeten und in der EU zur Anwendung freigegebenen IFRS dargestellt. Anschließend werden die Standards und Interpretationen erläutert, die vom IASB zum Bilanzstichtag verabschiedet waren, aber entweder noch nicht verpflichtend anzuwenden waren oder deren Freigabe durch die Europäische Kommission noch ausstand.

Die folgenden neuen und geänderten IFRS sind im zum 1. Januar 2014 beginnenden Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden:

Konzernabschluss

EU-Endorsement bis zum 31.12.2014	Standard/ Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
11.12.2012	IFRS 10	Neuer Standard "Konzernabschlüsse"	01.01.2014	Keine
11.12.2012	IFRS 11	Neuer Standard „Gemeinsame Vereinbarungen“	01.01.2014	Keine
11.12.2012	IFRS 12	Neuer Standard „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	01.01.2014	Anhangangaben
11.12.2012	IAS 27	Neuer Standard IAS 27 „Einzelabschlüsse“	01.01.2014	Keine
11.12.2012	IAS 28	Neuer Standard IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	01.01.2014	Keine
13.12.2012	Änderung des IAS 32	Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	01.01.2014	Keine
19.12.2013	Änderung des IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten – Klarstellung der geforderten Angaben	01.01.2014	Keine
19.12.2013	Änderung des IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung von Sicherungsbilanzierung	01.01.2014	Keine
04.04.2013	Übergangslinien	Konzernabschlüsse gemeinsame Vereinbarungen zu Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	01.01.2014	Keine wesentlichen
20.11.2013	Änderung an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	Investmentgesellschaften	01.01.2014	Keine

Auswirkungen der erstmals in der Berichtsperiode anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards und Interpretationen

Im Mai 2011 hat das IASB ein Paket aus insgesamt fünf neuen Standards zur Konzernrechnungslegung veröffentlicht, deren wesentliche Inhalte im Folgenden beschrieben werden.

- **IFRS 10 „Konzernabschlüsse“**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IFRS 10 ersetzt die bisher geltenden Regelungen über Konzernabschlüsse in IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. Die Zielsetzung von IFRS 10 besteht in der Bereitstellung von einheitlichen Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehrere Unternehmen beherrscht. Beherrschung liegt nach IFRS 10 dann vor, wenn die folgenden drei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Ein Unternehmen muss über das Beteiligungsunternehmen Macht ausüben können;
- es muss schwankenden Renditen aus seiner Beteiligung ausgesetzt sein und
- es muss die Renditen aufgrund seiner Macht der Höhe nach beeinflussen können.

Aus der erstmaligen Anwendung des neuen Standards ergibt sich keine Änderung des Konsolidierungskreises des Konzerns.

- **IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IFRS 11 ersetzt IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ sowie SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Einheiten – nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. Der Standard regelt die Klassifizierung von gemeinsamen Vereinbarungen. Eine gemeinsame Vereinbarung wird als eine vertragliche Übereinkunft definiert, bei der zwei oder mehrere Parteien gemeinschaftliche Führung ausüben. In IFRS 11 wird nur noch in zwei Arten von gemeinsamen Vereinbarungen unterschieden – gemeinschaftliche Tätigkeiten und Gemeinschaftsunternehmen. Für die Einordnung in eine der beiden Kategorien sind die Struktur, die rechtliche Form der Vereinbarung, die von den Parteien der Vereinbarung festgelegten Vertragsbedingungen und gegebenenfalls sonstige relevante Tatsachen und Umstände zu berücksichtigen. Der neue Standard führt zu keiner Änderung bei der Rechnungslegung von Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns. Der Konzern ist an zwei Gemeinschaftsunternehmen beteiligt, die nach wie vor als solche zu erfassen und unter Anwendung der Equity-Methode zu bilanzieren sind.

- **IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“**

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Der Standard bündelt die Anhangangaben zu Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und/oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem Standard. Grundsätzlich zieht IFRS 12 weitgehendere Angaben im Konzernabschluss nach sich.

- **IAS 27 „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“. Da die Gesellschaften des alstria-Konzerns keine Einzelabschlüsse nach IFRS erstellen, ergeben sich aus dem überarbeiteten Standard keine Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

- **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“. Der neue Standard führte zu keiner Änderung bei der Rechnungslegung von Gemeinschaftsunternehmen.

- **Übergangslinien**

Änderungen an IFRS 10, „Konzernabschlüsse“, IFRS 11, „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“, und IFRS 12, „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ – Übergangsregelungen. Mit den Änderungen werden die Übergangslinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt.

- **Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 – „Investmentgesellschaften“**

Die Änderungen an IFRS 10 definieren eine Investmentgesellschaft. Wenn ein Unternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt, darf es seine Tochterunternehmen nicht konsolidieren, sondern muss eine Beteiligungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten.

Ein Unternehmen gilt als Investmentgesellschaft, wenn es die folgenden Merkmale erfüllt:

- Es erhält Kapital von einem oder mehreren Anlegern zu dem Zweck, für diese Anleger Investitionen vorzunehmen und zu steuern.
- Es verpflichtet sich gegenüber den Anlegern zu einem Geschäftszweck, der darin liegt, Investitionen nur mit dem Ziel der Kapitalvermehrung, der Erwirtschaftung von Investitionserträgen oder beidem vorzunehmen.
- Es bemisst und evaluiert die Leistung von im Wesentlichen allen seinen Investitionen auf Grundlage des beizulegenden Zeitwerts.

Die Folgeänderungen an IFRS 12 und IAS 27 beinhalten neue Angabepflichten für Investmentgesellschaften. Aus diesen Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da die Gesellschaft die Definition einer Investmentgesellschaft nicht erfüllt.

- **Änderung an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten“**

Der 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. Aus dieser Änderung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden aufweist, für die eine Saldierung zulässig ist.

- **Änderung an IAS 36, „Wertminderung von Vermögenswerten“.**

IAS 36 wurde im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte geändert. Die Änderungen stellen eine Korrektur von Angabevorschriften dar, die im Zusammenhang mit IFRS 13 umfassender als beabsichtigt geändert wurden. Dabei geht es um wertgeminderte Vermögenswerte, bei denen der erzielbare Betrag dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht. Derzeit ist der erzielbare Betrag unabhängig vom Vorliegen einer Wertminderung anzugeben. Die Korrektur grenzt die Angabevorschriften nunmehr auf tatsächliche Wertminderungsfälle ein, weitet die notwendigen Angaben in diesen Fällen jedoch weiter aus. Die Änderungen haben keinen Einfluss auf den Konzernabschluss.

- **Änderung an IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“**

IAS 39 wurde im Hinblick auf die Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung geändert, wonach Derivate unter bestimmten Umständen trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert bleiben. Aus den Änderungen ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da bestehende Derivate im Konzern keinen gesetzlichen oder regulatorischen Anforderungen zur Umstellung auf eine zentrale Gegenpartei unterliegen.

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

Die alstria office REIT-AG hat in ihrem Konzernabschluss 2014 die nachstehenden Rechnungslegungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraus- sichtliche Auswir- kungen
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard "Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten"	01.01.2018	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2017	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 7 und IFRS 9	Verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	01.01.2016	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	01.01.2016	Anhangangaben
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchtragende Pflanzen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	01.02.2015	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016	Keine
13.06.2014	IFRIC 21	Neue Interpretation „Abgaben“	17.06.2014	Keine
17.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle“	01.02.2015	Keine
18.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle“	01.01.2015	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle“	01.01.2016	Wird noch geprüft

- **IFRS 9 „Finanzinstrumente“**

Neuer Standard, der am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Der Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2017 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 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“**

Neuer Standard, der am 30. Januar 2014 verabschiedet wurde. Mit dem Standard wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Da alstria kein IFRS-Erstanwender ist, hat der Standard keinerlei Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“**

Es handelt sich bei IFRS 15 um einen neuen Standard, der am 28. Mai 2014 veröffentlicht wurde und auf Berichtsperioden anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Erlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Abgesehen von den erweiterten Anhangangaben werden von dem Standard keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

- **Änderungen an IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“**

Die Änderungen an IFRS 11 betreffen die Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit. Es wird die Bilanzierung für den Fall verdeutlicht, dass diese Anteile einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen wurden am 6. Mai 2014 verabschiedet und sind ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend anzuwenden. Aus den Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns erwartet.

- **Änderungen an IFRS 7 in Bezug auf die Anwendung von IFRS 9**

Am 16. Dezember 2011 gab der IASB *Verpflichtende Zeitpunkte des Inkrafttretens und Übergangsangaben (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)* heraus, eine Verlautbarung, mit der der verpflichtende Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 9 auf Berichtsperioden verschoben wurde, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, und die Erleichterungen in Bezug auf die Neudarstellung von Vergleichsperioden und die entsprechenden Angaben in IFRS 7 geändert wurden. Die Änderungen an IFRS 7 sind anzuwenden, wenn ein Unternehmen erstmalig IFRS 9 anwendet (1. Januar 2018 oder bei vorzeitiger Anwendung von IFRS 9 früher).

- **IAS 28/IFRS 10 – Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture**

Die Änderungen adressieren einen Konflikt zwischen den Vorschriften von IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ und IFRS 10 „Konzernabschlüsse“. Mit ihnen wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

- **Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – „Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme“**

Die Änderungen adressieren Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben haben. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Da die alstria office REIT-AG keine Investmentgesellschaft darstellt und der Konzern keine Investmentgesellschaften umfasst, ergeben sich aus den Änderungen keine Auswirkungen.

- **Änderungen an IAS 1 „Angabeninitiative“**

Die Änderungen zielen darauf ab, Hürden zu beseitigen, die Ersteller in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wahrnehmen. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es werden geringfügige Änderungen bei der Darstellung des Abschlusses erwartet.
- **Änderungen an IAS 16 und IAS 38 „Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung“**

Die am 12. Mai 2014 verabschiedeten Änderungen befassen sich mit der Anwendung von Abschreibungsmethoden. Es wird dargestellt, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Danach ist die umsatzbasierte Methode keine zulässige Abschreibungsmethode gemäß IAS 16. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns werden nicht erwartet.
- **Änderungen an IAS 16 und IAS 41 „Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen“**

Mit den am 30. Juni 2014 verabschiedeten Änderungen werden fruchttragende Pflanzen in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.
- **Änderung an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“**

Der IASB hat am 21. November 2013 weitere Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden die Vorschriften klargestellt, die sich auf die Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, zu Dienstleistungsperioden beziehen. Darüber hinaus wird eine die Bilanzierungspraxis erleichternde Lösung gewährt, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.
- **Änderungen an IAS 27 - Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen**

Mit den Änderungen wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen. Die Änderungen tre-

ten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

- **IFRIC 21 „Abgaben“**

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. Die Interpretation ist erstmals für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen. Es werden keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns erwartet.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2010-2012**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Sieben Standards (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2011-2013**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Vier Standards (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2012-2014**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Vier Standards (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Juli 2016 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard oder Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig in 2014 an.

4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2014. 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 zusammen fällt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Zwischenergebnisse, Aufwendungen und Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen werden 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.

4.1 Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Die Gruppe der konsolidierten Unternehmen umfasst 20 Gesellschaften sowie zwei Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden. In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 fanden keine Unternehmenszusammenschlüsse statt.

Folgende Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen:

Konzerngesellschaft (Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG)	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

Es haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften oder deren Komplementäre.

4.2 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 34.534 beläuft.

Einzelheiten zu dem Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns werden in den folgenden Tabellen angeführt:

in %			Stimmrechts- und Kapitalanteil	
Namen des Gemeinschafts- unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2014	31.12.2013
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Hamburg, Deutschland	49,0	49,0
Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Oststeinbek, Deutschland	49,0	49,0

Konzernabschluss

Die oben aufgeführten Gemeinschaftsunternehmen sind in diesem Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG ist als wesentliches Gemeinschaftsunternehmen einzuordnen.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich des wesentlichen Gemeinschaftsunternehmens des Konzerns sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen des in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Abschlusses des Gemeinschaftsunternehmens.

Gemeinschaftsunternehmen Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Kurzfristiges Vermögen	4.847	2.168
Langfristiges Vermögen	105.025	74.525
Kurzfristige Verpflichtungen	2.542	3.708
Langfristige Verpflichtungen	40.500	37.238

In den vorstehend aufgeführten Vermögenswerten und Schulden sind die folgenden Beträge enthalten:

in TEUR	31.12. 2014	31.12. 2013
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.721	1.074
Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen)	151	147
Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen)	39.421	35.046

in TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse	3.210	2.152
Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen	25.480	-108
Jahresüberschuss	25.480	-108
Sonstiges Ergebnis	1.111	732
Gesamtergebnis	26.591	623
Vom Gemeinschaftsunternehmen erhaltene Dividenden	-	-

Der vorstehend aufgeführte Jahresüberschuss enthält die folgenden Beträge:

in TEUR	2014	2013
Planmäßige Abschreibungen	0	-1
Zinserträge	1	3
Zinsaufwendungen	-1.552	-1.606
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	0	-952

Konzernabschluss

Der Jahresüberschuss aus fortgeführten Geschäftsbereichen im Geschäftsjahr 2014 basiert auf dem Anstieg des beizulegenden Zeitwertes einer zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilie nach deren umfassender Revitalisierung.

Überleitungsrechnung von den dargestellten zusammenfassenden Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen im Konzernabschluss:

in TEUR	Dez. 31, 2014	Dez. 31, 2013
Nettoreinvermögen des Gemeinschaftsunternehmens	66.830	35.747
Beteiligungsquote des Konzerns	49,0%	49,0%
Kumulierte nichtproportionale Gewinnverteilung	804	1.337
Buchwert der Konzernbeteiligung am Gemeinschaftsunternehmen	33.551	18.853

Zusammengefasste Informationen für Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

in TEUR	2014	2013
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-156	-145
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0	0
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-156	-145

in TEUR	Dez. 31, 2014	Dez. 31, 2013
Summe der Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	983	2.148

Nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen sowie erhebliche Beschränkungen der Gemeinschaftsunternehmen, Finanzmittel an den Konzern zu transferieren, bestehen nicht.

5. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Im Konzernabschluss müssen bis zu einem gewissen Grad Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen vorgenommen werden. Diese können Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben zu Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Stichtag sowie auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen für die Berichtsperiode haben. Wesentliche Sachverhalte, die von solchen Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen betroffen sind, werden im Folgenden erläutert. Die sich tatsächlich einstellenden Beträge können von den Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen abweichen; Veränderungen können einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

5.1 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.

5.2 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 sonstigen Rückstellungen und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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. Angaben zu dem

Einfluss der wichtigsten Input-Parameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 10.1.

Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente

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

Beizulegender Zeitwert von virtuellen Aktien

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 2014 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen i.H.v. TEUR 749 (31. Dezember 2013: TEUR 1.046) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 1.490 zum Bilanzstichtag.

Ansatz und Bewertung von sonstigen Rückstellungen

Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen gewährte Mietgarantien mit einem Betrag von TEUR 2.325 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.

Beizulegender Zeitwert von Wandelgenussscheinen

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 erforder-

derlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten.

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.645.840	1.632.362
Positive Zeitwerte von Derivaten	6.643	33.118
Negative Zeitwerte von Derivaten	19.686	25.963
Sonstige Rückstellungen	4.089	5.259
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-1.410	-1.711

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 veränderten 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.

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente, wie Derivate und nicht finanzielle Vermögenswerte, wie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt un-

abhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögensgegenstands oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswerts oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfeststellung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld zum Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

- Anteilbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilbasierte Vergütung“,
- Leasingverhältnisse, die in den Anwendungsbereich von IAS 17 „Leasingverhältnisse“ fallen und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z.B. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“.

Die angewendete Bewertungstechnik ist unter den jeweiligen Umständen sachgerecht und basiert auf ausreichenden Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Eingangsparameter möglichst gering gehalten. Zur Erhöhung der Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes und der damit verbundenen Angaben legen die IFRS eine Bemessungshierarchie fest, die „Fair-Value-Hierarchie“. Diese Hierarchie teilt die in den Bewertungstechniken zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes verwendeten Eingangsparameter in drei Stufen ein. Im Rahmen der Bemessungshierarchie wird in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierten (nicht berichtigten) Preisen (*Eingangsparameter auf Stufe 1*) die höchste Priorität eingeräumt, während nicht beobachtbare Eingangsparameter die niedrigste Priorität erhalten (*Eingangsparameter auf Stufe 3*).

- Eingangsparameter der Stufe 1 sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögensgegenstände und Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.
- Eingangsparameter der Stufe 2 sind andere Eingangsparameter als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder aus anderen Preisen abgeleitet werden können.

- Eingangsparemeter auf Stufe 3 sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Eingangsparemeter.

Eingangsparemeter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

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 IFRS 13.61 ff., welches ein Ertragswert-basiertes Verfahren auf der Grundlage der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Bemessungshierarchie kommen bei Immobilien Eingangsparemeter der Stufe 2 und 3 in Betracht, wobei der Großteil auf Eingangsparemeter der Stufe 3 entfällt.

Darüber hinaus wird in den Fällen, in denen die zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes herangezogenen Eingangsparemeter auf unterschiedlichen Stufen der Bemessungshierarchie angesiedelt sind, die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in ihrer Gesamtheit auf derjenigen Stufe der Bemessungshierarchie eingeordnet, die dem niedrigsten Eingangsparemeter entspricht, der für die Bemessung insgesamt wesentlich ist.

Wenn beobachtbare Informationen nicht vorliegen oder wenn wesentliche Anpassungen an beobachtbaren Informationen vorgenommen werden, kann ein beträchtlicher Ermessensspielraum des Gutachters gegeben sein. Sollten die vorgenommenen Anpassungen wesentlich für die gesamte Bemessung des beizulegenden Zeitwertes sein, dann wird die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in Stufe 3 eingeordnet.

Die Kategorisierung erfolgt in Stufe 2, soweit ausreichende Daten verfügbar und keine wesentlichen Anpassungen erforderlich sind. Dies trifft für transparente Märkte zu, auf denen mit höherer Wahrscheinlichkeit eine signifikante Anzahl vergleichbarer Transaktionen stattfindet.

Der Umfang der Anhangangaben wird durch Faktoren wie Art, Eigenschaften und Risikostruktur einer Immobilie sowie der Kategorisierung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie bestimmt.

Die Festlegung der Klassen von Vermögenswerten wird im Wesentlichen durch den Immobilientyp sowie die geografische Lage (Region) bestimmt. Dadurch sollen ausreichende Einzelheiten vermittelt werden, um den unterschiedlichen Eigenschaften einer Immobilie Rechnung zu tragen und die Abschlussadressaten mit genug Informationen zu versehen, um einschätzen zu können, ob die Einschätzung der berichtspflichtigen Einheit zu einzelnen Eingangsparametern von ihrer eigenen abweicht.

Die Eingangsparameter, die im Bewertungsansatz des Konzerns zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (z.B. immobiliespezifische Kapitalisierungszinssätze) und Leerstandszeiten. Es handelt sich bei diesen Eingangsparametern um wesentliche nicht auf Märkten beobachtbare Eingangsparameter.

Daher erfolgt die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, wie sie vom Konzern zur Bewertung aller als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien genutzt wird, insgesamt gemäß Stufe 3.

Informationen zu den wesentlichen verwendeten, nichtbeobachtbaren Eingangsparametern und ihren Sensitivitäten in Bezug auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 10.1.

Bewertungsverfahren für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem angewendeten Bewertungsverfahren.

Sämtliche Marktwerte wurden zum 31. Dezember 2014 von der Colliers International UK plc, London, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei soll die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Eingangsparameter möglichst gering gehalten werden. Die oben dargestellte Analyse 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 IFRS 13.61 auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Im Laufe des Jahres hat sich keine Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

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

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

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

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

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages
- eine Leerstandszeit zwischen 6 und 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 Marktmiete p. a.
- Nettoveräußerungspreis

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

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

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages

- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete)
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das
- Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben
- nicht-umlagefähige Betriebskosten i.H.v. 5% der Marktmiete 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.

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

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und sämtlicher kumulierten Wertminderungen. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden 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 werden durch die Änderung der Abschreibungsperiode oder -methode angemessen Rechnung getragen und sie werden als Veränderungen in den Bilanzschätzungen erfasst. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit bestimmten Nutzungsdauern werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes entspricht, erfasst.

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

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 „at arm's length“-Transaktionen, im Wesentlichen identische Referenzanlagen, Discounted-Cashflow-Analysen sowie Optionspreismodelle, die den größtmöglichen Gebrauch von marktbasier-

ten 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 2014 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. Weitere Einzelheiten zur Bewertung der derivativen Finanzinstrumente im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie finden sich in Abschnitt 20.3.

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 zugrundeliegenden 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 zugrundeliegenden 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 zugrundeliegenden 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 zugrundeliegende 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 Ausbu-

chung der ursprünglichen Verbindlichkeit behandelt. Die neu entstandene Verbindlichkeit wird aktiviert und die Differenz zwischen den entsprechenden Buchwerten wird erfolgswirksam verbucht.

Rückstellungen

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

Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

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

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

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

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

Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Leistungen erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse geliefert worden sind und somit der Gefahrenübergang stattgefunden hat.

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung, inklusive Skonti, Rabatte und sonstige Verbrauchsteuern oder Abgaben, erfasst. Die Umsatz-

erlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Die folgenden besonderen Ansatzkriterien müssen vor dem Ansatz der Erlöse gegeben sein:

Mieterlöse aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses erfolgswirksam verteilt. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden dem Buchwert des vermieteten Vermögenswertes zugerechnet.

Betriebliche Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Leistung oder zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

Zinsaufwendungen und -erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern ab- bzw. zufließen wird und die Höhe der Aufwendungen und Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinsaufwendungen und -erträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrags mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Aus- bzw. Einzahlungen über die Laufzeit der finanziellen Verbindlichkeit bzw. des finanziellen Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung 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.

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Ergebnisanteils nach Steuern der Gesellschafter des Mutterunternehmens durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Geschäftsjahres in Umlauf befindlichen Aktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird unter der Annahme berechnet, dass alle potenziell verwässernden Wertpapiere und aktienbasierten Vergütungen umgewandelt beziehungsweise ausgeübt werden.

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 berichtspflicht-

tiges 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 101.782 (2013: TEUR 104.224) entfallen TEUR 30.986 und TEUR 15.656 auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat weder im Geschäftsjahr 2014 noch im Geschäftsjahr 2013 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

9. ANHANG ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

9.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	101.782	104.224

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 1.770 (2013: TEUR 1.770) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

9.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand

in TEUR	2014	2013
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	15.586	16.361
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	836	193
	16.422	16.554
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-15.695	-16.361
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	-1.359	-706
	-17.054	-17.067
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-632	-513

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

9.3 Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2014	2013
Instandhaltung und Modernisierung	5.156	5.218
Leerstandskosten	3.210	3.190
Laufende Reparaturen	1.656	1.253
Rechts- und Beratungskosten	524	204
Grundsteuern	101	170
Objektverwaltung	57	26
Sonstige Aufwendungen	1.486	401
	12.190	10.462

In den sonstigen Aufwendungen sind Betriebskosten enthalten, die nicht an Mieter weiterbelastet werden konnten.

9.4 Verwaltungsaufwand

in TEUR	2014	2013
Anwalts- und Beratungsgebühren	1.383	1.320
Kommunikation und Marketing	550	532
Abschreibungen	420	549
Aufwendungen für IT-Leistungen	433	420
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	335	335
Reisekosten	319	397
Vergütung des Aufsichtsrats	305	305
Leasingraten und Mieten	181	190
Bürokosten	144	143
Versicherungsaufwendungen	100	41
Schulungen und Workshops	85	136
Personalbeschaffungskosten	60	62
Sonstige	440	895
	4.755	5.325

9.5 Personalaufwand

in TEUR	2014	2013
Löhne und Gehälter	4.150	3.919
Sozialversicherungsbeiträge	623	580
Boni	1.260	1.256
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.410	1.711
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	749	1.046
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	661	665
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	209	202
Sonstige	155	122
	7.807	7.790

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 661 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 589 auf das Eigenkapital (2013: TEUR 541) und TEUR 72 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2013: TEUR 124).

Im Jahr 2014 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 62 Mitarbeiter (2013: 61).

9.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2014	2013
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	3.622	1.926
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	570	946
Kapitalüberlassungskosten	491	0
Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	459	88
Objektverwaltungsleistungen	179	186
KFZ-Nutzungsüberlassung	95	64
Erstattung von Grunderwerbsteuer	0	429
Übrige	725	293
	6.141	3.932

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen beziehen sich auf Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Renovierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten.

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen des Vorjahres enthalten auch Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär in Höhe von TEUR 571 für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von alstria-Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

Die Kapitalüberlassungskosten betreffen Vergütungen für die Ausstattung eines Gemeinschaftsunternehmens mit zusätzlichem Eigenkapital.

Erläuterungen zu der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien finden sich in Abschnitt 11.3.

9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2014	2013
Rechts- und Beratungskosten	577	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114	40
Spenden und Beiträge	12	68
Übrige	262	3
	965	111

Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 303 wurden für ein außerordentliches Strategieprojekt im Rahmen der Konzernentwicklung aufgewendet. In Höhe von TEUR 274 handelt es sich um Zuführungen für Rückstellungen aus Rechtsstreitigkeiten.

9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2014	2013
Erlöse aus Finanzinstrumenten	113	317
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-9.950	-13.471
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.172	-9.036
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-10.838	-13.406
Zinsaufwand aus Wandelanleihe	-4.871	-2.697
Andere Zinsaufwendungen	0	-119
Finanzaufwand	-34.831	-38.729
Agency fee	-300	0
Bereitstellungszinsen	-22	-20
Barwertanpassung aufgrund der Abzinsung von Leasingverbindlichkeiten	0	-413
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-289	-271
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-611	-704
Nettofinanzergebnis	-35.329	-39.116

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 113 Zinserträge (2013: TEUR 317) bzw. TEUR 21.654 Zinsaufwand (2013: TEUR 24.011).

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 1.548 (2013: TEUR 4.280).

Die Gruppe 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 EUR 0.

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

in TEUR	2014	2013
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-4.135	-2.988
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-18.146	-7.798
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivate	-5.180	3.232
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-27.461	-7.554

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich TEUR 4.135 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

in TEUR	2014	2013
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	71.650	54.418
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-67.084	-53.020
	4.566	1.398

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2014 ein Verlust i.H.v. TEUR 4 und in 2013 ein Verlust i.H.v. TEUR 523.

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 Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

Latente Ertragsteuern In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 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 gehaltene Immobilien umfasst, setzt sich wie folgt zusammen:

Beizulegende Zeitwerte in TEUR	2014	2013
Zum 1. Januar	1.632.362	1.622.988
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42.390	36.865
Aufwand für Investitionen	33.234	14.483
Abgänge	-62.970	-42.000
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	824	27
Zum 31. Dezember	1.645.840	1.632.362

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.

Unter dem Nettoergebnis das in der Position „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, betreffen TEUR 42.077 unrealisierte Wertminderungen.

Einzelheiten zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Konzerns und ihre Einstufung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie zum 31. Dezember 2014 gibt die folgende Tabelle.

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	1.645.840	1.645.840

Es ergaben sich im Laufe des Jahres keine Umgliederungen zwischen den Stufen 1 und 2.

Bei der Festlegung der geeigneten Klassen der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien hat der Konzern die Art, Beschaffenheit und Risiken der Immobilien sowie die Stufe der Fair Value-Hierarchie, der die beizulegenden Zeitwerte zugeordnet sind, berücksichtigt. Die folgenden Kriterien wurden herangezogen, um die entsprechenden Klassen zu bestimmen:

Konzernabschluss

a) Das Immobiliensegment: In jedem Immobilienportfolio von alstria machen Büroflächen die überwiegende Mehrheit der Mietflächen aus. Daher sind alle zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien der Anlageklasse Büroimmobilien zugeordnet.

b) Sämtliche Immobilien befinden sich in Deutschland.

c) Sämtliche zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien sind der Stufe 3 der Fair-Value Hierarchie zuzuordnen.

d) Es bestehen große Unterschiede zwischen den vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten. Dies wirkt sich auch auf die gewichteten durchschnittlichen Mietlaufzeiten (weighted average unexpired lease term „**WAULT**“) je Objekt aus. Unterschieden wird zwischen Objekten mit einer kurzen, mittleren und langen WAULT.

Somit lassen sich drei Klassen von zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien identifizieren:

Deutschland - Büro - Stufe 3 – kurze WAULT (0 bis 5 Jahre),

Deutschland - Büro - Stufe 3 – mittlere WAULT (> 5 bis 10 Jahre),

Deutschland - Büro - Stufe 3 – lange WAULT (> 10 Jahre).

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes aufgrund nicht beobachtbarer Eingangsparameter (Stufe 3)

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2014	Bewertungsmethode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	1.645.840	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	5,7	19,2	10,8
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,16%	9,57%	5,92%
74			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	6	18	12
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	930.155	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	6,2	19,2	10,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,78%	9,57%	6,30%
49			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	6	18	16
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	190.570	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	8,4	17,0	12,3
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,84%	7,99%	6,33%
10			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12	18	15
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	525.115	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	5,7	17,0	10,2
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,16%	6,98%	4,84%
15			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12	12	12

Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

Der Rückgang der angenommenen Mieterlöse führt zu einer Minderung des beizulegenden Zeitwertes.

Ein Anstieg der Leerstandszeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite wird den beizulegenden Zeitwert verringern.

Eine Verringerung der angenommenen Mieterlöse resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite, und eine Zunahme der angenommenen Mieterlöse führt zu einer Verringerung der adjustierten Rendite.

Eine Verringerung der Leerstandszeiten resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite, und eine Zunahme der Leerstandszeiten führt zu einer Verringerung der adjustierten Rendite.

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

Beizulegender Zeitwert der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien (EUR Mio.)

Kapitalisierungsraten	2014	2013
- 0,25%	1.723	1.713
0,00%	1.646	1.632
0,25%	1.577	1.560

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten von fünf Büroimmobilien, von denen keine zum 31. Dezember 2013 als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen wurden, auf den jeweiligen Käufer. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf TEUR 67.057.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 33.234) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

Weiterhin erwarb der Konzern zwei Gebäude, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum erfolgte. Das Transaktionsvolumen für die Grundstückserwerbe beläuft sich einschließlich Erwerbsnebenkosten auf TEUR 42.390.

Weitere Informationen zur Änderung des unbeweglichen Vermögens enthält der Abschnitt „Transaktionen“ im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2014 (vgl. Seite 9).

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode nicht an (2013: TEUR 0).

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

- TEUR 101.782 (2013: TEUR 104.224) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- TEUR 8.980 (2013: TEUR 7.272) 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 3.210 (2013: TEUR 3.190) 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 1.645.840 (2013: TEUR 1.632.998) besichert.

10.2 At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0% der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als „at equity bilanzierte Beteiligung“ zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschaftsunternehmen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 34.534 (31. Dezember 2013: TEUR 21.001). Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in Abschnitt 4 dieses Anhangs.

10.3 Sachanlagen

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2014
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01. 2014	1.169	930	5.019	7.118
Zugänge	121	45	16	182
Abgänge	-242	0	-33	-275
Zum 31.12.2014	1.048	975	5.002	7.025
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2014	1.153	431	378	1.962
Zugänge	22	109	89	220
Abgänge	-242	0	0	-242
Zum 31.12.2014	933	540	467	1.940
Nettobuchwerte zum 31.12.2014	115	435	4.535	5.085

Konzernabschluss

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobilier und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2013
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.2013	1.169	883	5.019	7.071
Zugänge	0	47	0	47
Zum 31.12.2013	1.169	930	5.019	7.118
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2013	1.134	318	285	1.737
Zugänge	19	113	93	225
Zum 31.12.2013	1.153	431	378	1.962
Nettobuchwerte zum 31.12.2013	16	499	4.641	5.156

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 15 Jahre für Betriebsausstattung, Mobilier 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 Feuerlöcher 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 gem. IAS 16 bilanziert.

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

10.4 Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	Lizenzen	2014	2013
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Zum 01.01.		1.812	1.480
Zugänge		71	332
Zum 31.12.		1.883	1.812
Kumulierte Abschreibungen			
Zum 01.01.		1.340	1.013
Zugänge		199	327
Zum 31.12.		1.539	1.340
Nettobuchwerte zum 31.12.		344	472

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

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten in Höhe von TEUR 262 bzw. TEUR 82.

10.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Der Konzern weist weder zum Bilanzstichtag noch zum Vorjahresstichtag zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte aus. Grundsätzlich wird im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte Stufe 3 der Bewertungshierarchie herangezogen. Die Bewertung der zum Verkauf gehaltenen Immobilien beruht regelmäßig auf zwei nicht beobachtbaren Eingangsparameter: (i) der vertraglich vereinbarte Veräußerungspreis für die Immobilien und (ii) die zu erwartenden Veräußerungsnebenkosten, die von dem Konzern getragen werden. Da die zu erwartenden Veräußerungsnebenkosten von untergeordneter Bedeutung für die Bewertung sind, entsprechen die vertraglich vereinbarten Veräußerungspreise dem Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die höchste und bestmögliche Verwendung der Immobilien ihre gegenwärtige Verwendung. Im Laufe des Jahres hat sich keine Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

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	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	3.498	3.708
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	88	89
Sonstige Forderungen		
Abgegrenzte Mietforderungen "Mietfreie Zeit"	6.538	4.768
Treuhandkonto	1.653	1.639
Kaufpreiseinbehalt	1.000	0
Anzahlungen	99	130
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	837	454
Gesamt sonstige Forderungen	10.127	6.991

Sämtliche Forderungen bis auf die TEUR 1.653 (31. Dezember 2013: TEUR 1.639) 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 114 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2013: TEUR 40). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Konzernabschluss

Zum 31. Dezember 2014 bestanden TEUR 1.010 (31. Dezember 2013: 991) 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	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bis zu 3 Monaten	608	662
3 bis 6 Monate	95	87
Länger als 6 Monate	307	242
Gesamt	1.010	991

Zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl Forderungen aus Miet- und Veräußerungsverträgen als auch Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten an die Gläubiger abgetreten (vgl. Abschnitt 11.2).

TEUR 6.538 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (mietfreie Zeit).

Kaufpreiseinbehalte in Höhe von TEUR 1.000 betreffen die Veräußerung einer Immobilie.

10.7 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2014		31.12.2013	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	0,2500	31.12.2017	340.000	402	0	0
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	49	42.500	641
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	0	47.902	3
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-6.198	380.870	-15.769
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			819.022	-5.747	471.272	-15.125
Forward-Cap ¹⁾	0,0000	30.09.2020	380.870	5.874	380.870	31.932
Cap	3,0000	30.04.2021	48.591	147	0	0
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	140	0	0
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	31	56.000	541
Cap	3,2500	31.12.2015	11.155	0	11.327	2
Swap	2,1940	31.12.2014	0	0	37.283	-858
Finanzinstrumente in einer Cashflow- Hedge-Beziehung			126.646²⁾	6.192	104.610²⁾	31.617
Zinssicherungsin- strumente gesamt			945.668	445	575.882	16.492
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.092 ³⁾	-13.488	7.884 ³⁾	-9.336
Gesamt				-13.043		7.156

¹⁾ Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

²⁾ Nominal ohne TEUR 380.870, die erst am 20. Juli 2015 effektiv werden.

³⁾ Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Am 7. Juni 2013 hat alstria eine Wandelanleihe in Höhe von TEUR 79.400 ausgegeben. Aufgrund der Ausgestaltung der Wandelanleihe ist das Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat zu bilanzieren.

Im Einklang mit alstrias Hedging-Strategie wurde zur Absicherung von variablen Zinszahlungen eine neue Forward-Zinsswap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 380.870 und eine Caprate von 0,0000% eingegangen. Die Laufzeit der Sicherungsbeziehung beginnt am 20. Juli 2015 und endet am 30. September 2020. Die Transaktion wurde zum 11. September 2013 wirksam.

Die neue Cap-Vereinbarung wird die bestehende Zinsswap-Vereinbarung zur Absicherung des Konsortialdarlehens über einen Nominalwert von TEUR 380.870, einem Swapsatz von 2,9900% und einer Laufzeit der Sicherungsbeziehung bis zum 20. Juli 2015 ersetzen.

Konzernabschluss

Zur Absicherung des Zinssatzes variabel verzinslicher Darlehen wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 eine Cap-Vereinbarung über einen Nominalwert von TEUR 340.000, einen Capsatz von 0,2500% und eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossen. Es handelt sich um eine wirtschaftliche Absicherung, da die Cap-Vereinbarung nicht die Bedingungen für einen Cashflow-Hedge erfüllt.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2013:

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
Derivative Finanzinstrumen- te zum 1. Januar 2014	-7.329	32.474	644	-25.963	0	7.155
Effektive Änderung der Fair- Values von Cashflow-Hedges	99	0	0	99	0	99
Ineffektive Änderung von Fair- Values der Cashflow-Hedges	0	-27.718	0	9.573	0	-18.145
Nettoergebnis aus der Bewer- tung von nicht in den Cashflow- Hedge einbezogenen Finanzde- rivaten	0	0	-1.069	-4.112	0	-5.181
Reklassifizierung aus dem Ei- genkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	4.135	0	0	0	0	0
Änderung der in den derivati- ven Finanzinstrumenten enthal- tenen Zinsabgrenzung	0	0	0	145	0	145
Neuerwerbe	0	1.436	876	0	0	2.312
Beendigungen	0	0	0	572	0	572
Umgliederung aufgrund der Restlaufzeit	0	451	-451	6.198	-6.198	0
Derivative Finanzinstrumen- te zum 31. Dezember 2014	-3.095	6.643	0	-13.488	-6.198	-13.043

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 945.668 (31. Dezember 2013: TEUR 575.882).

Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 819.022 (31. Dezember 2013: TEUR 471.272) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Aufwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 99 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2013 wurden TEUR 11.820 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 18.145 berücksichtigt (2013: Abwertung von TEUR 7.798).

Weitere TEUR 5.181 Abwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2013: Aufwertung von TEUR 3.232). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 4.135 (2013: TEUR 2.988) 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 2014 ein Verlust von TEUR 27.461 (2013: Verlust von TEUR 7.554), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

10.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Bankguthaben	63.145	82.782

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 63.145 handelt es sich um täglich verfügbare Bankguthaben. Zum 31. Dezember 2014 unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung (31. Dezember 2013: TEUR 252)

11. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA

11.1 Eigenkapital

Einzelheiten zum Eigenkapital können der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2014	31.12.2013
Stammaktien zu je EUR 1	79.018	78.933

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 12) im zweiten Quartal 2014 führte zu der Ausgabe von 85.000 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital III 2012).

Zum 31. Dezember 2014 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf EUR 79.018.487 oder 79.018.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Konzernabschluss

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

Anzahl Aktien	2014	2013
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	78.933.487	78.933.487
Wandlung von Wandelgenussscheinen	85.000	0
Stand zum 31. Dezember	79.018.487	78.933.487

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2014	2013
Stand zum 1. Januar	730.486	769.412
Dividendenausschüttung	-39.467	-39.467
Aktienbasierte Vergütungen	589	541
Wandelung von Wandelgenussscheinen	85	0
Stand zum 31. Dezember	691.693	730.486

Ein Zugang von TEUR 589 (2013: TEUR 541) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2014 wurden TEUR 39.467 Dividende (EUR 0,50 je ausstehender Aktien) aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgeschüttet.

Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Rücklage für Cashflow-Hedging	-3.095	-7.329

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

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2014 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 2014 einen Betrag in Höhe von TEUR 78.977 aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüt-

tung nicht aus positiven Gewinnrücklagen aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der alstria office REIT-AG generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2014 aus der Kapitalrücklage ausgeschüttet.

11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig		Kurzfristig gesamt	Gesamt 31.12.2014
		Darlehen	Zinsabgrenzung		
Darlehen					
Konsortialdarlehen	497.516	0	0	0	497.516
Sonstige Darlehen	307.114	5.923	1.779	7.702	314.816
Wandelanleihe	69.395	0	0	0	69.395
Gesamt	874.025	5.923	1.779	7.702	881.727

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig		Kurzfristig gesamt	Gesamt 31.12.2013
		Darlehen	Zinsabgrenzung		
Darlehen					
Konsortialdarlehen	534.794	0	29	29	534.823
Sonstige Darlehen	220.984	73.178	582	73.760	294.744
Wandelanleihe	66.708	0	97	97	66.805
Gesamt	822.486	73.178	708	73.886	896.372

Die vorstehende Tabelle zeigt die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten wie in der Bilanz unter den langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen und den kurzfristigen Anteil, der innerhalb eines Jahres fällig ist und unter den kurzfristigen Verpflichtungen ausgewiesen ist.

Mit Stand vom 31. Dezember 2014 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 895.086 (31. Dezember 2013: TEUR 913.892). Der niedrigere Buchwert von TEUR 881.727 (TEUR 847.025 langfristiger und TEUR 7.702 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Am 30. September 2013 erfolgte die Refinanzierung von alstrias Hauptdarlehen. Ein Konsortium von vier Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 544.100 zur Verfügung („Konsortialdarlehen“). Von diesem Betrag waren TEUR 501.070 zum 31. Dezember 2014 in Anspruch genommen worden (31. Dezember 2013: TEUR 538.963 des vorhergehenden, refinanzierten Konsortialdarlehens). Der niedrigere Buchwert belief sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 497.516 (31. Dezember 2013: TEUR 534.794 für das vorhergehende, refinanzierte Konsortialdarlehen). Die Diffe-

renz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert ergibt sich aus Darlehensnebenkosten, die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

Zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart (vgl. Abschnitt 10.6).

Weitere Angaben zu Laufzeiten und Konditionen des Konsortialdarlehens und der sonstigen Darlehen können der Tabelle auf Seite 119 in Abschnitt 20 dieses Anhangs entnommen werden.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 10,0710. Im Einklang mit den Bestimmungen und Bedingungen der Wandelanleihe wurde der Wandlungspreis im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 9,8123 angepasst.

Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist in voller Höhe in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt, teilt sich jedoch in einen Darlehensanteil und eine finanzielle Verpflichtung in Form eines eingebetteten Derivates auf. Der Buchwert der Verpflichtung aus der Wandelanleihe liegt daher unter ihrem Nominalwert. Der erstmalige Ansatz dieser beiden Komponenten erfolgte zum beizulegenden Zeitwert, der dem Emissionsvolumen entspricht. Im Rahmen der Aufteilung des Emissionserlöses wurde der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivates ermittelt und der Residualwert vermindert um die Transaktionskosten der Darlehenskomponente zugewiesen. Nachfolgend wird die Darlehenskomponente zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Derivatekomponente wird hingegen an den Folgestichtagen mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei Wandlung in Aktien werden beide Komponenten, die auf die gewandelten Schuldverschreibungen entfallen, ausgebucht und im Eigenkapital erfasst. Die alstria office REIT-AG machte mit dieser Emission von der Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2013 Gebrauch. Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeit ohne Zinsabgrenzung beträgt TEUR 69.395, während sich ihr beizulegender Zeitwert auf TEUR 87.253 beläuft.

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

Konzernabschluss

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 105.360 (31. Dezember 2013: TEUR 98.130) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht Rückgriffs berechtigten Darlehen resultieren aus zwei Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 114.060 (31. Dezember 2013: TEUR 100.574) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2014 wurden die Darlehen und die Wandelanleihe insgesamt um Transaktionskosten i. H. v. TEUR 6.336 (31. Dezember 2013: TEUR 7.087) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite blieb unverändert und betrug zum Bilanzstichtag wie zum 31. Dezember 2013 auf 5,3 Jahre. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 3,4%.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Mit Ausnahme der beschriebenen Festzinsdarlehen und der Wandelanleihe entsprechen die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Verbindlichkeiten, bis auf die abgegrenzten Transaktionskosten, zum Bilanzstichtag in etwa ihren Buchwerten.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Bis zu 1 Jahr	3.539	42.843
Mehr als 1 Jahr	706.787	693.520
Gesamt	710.326	736.363

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	812.332	829.567
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>807.796</i>	<i>824.926</i>

11.3 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2014	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2013
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Rückstellungen						
Mietgarantien	48	2.277	2.325	490	2.372	2.862
Virtuelle Aktien	139	1.351	1.490	1.525	872	2.397
Sonstige	274	0	274	0	0	0
	461	3.628	4.089	2.015	3.244	5.259

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 2.325 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. Zum 31. Dezember 2013 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 2.862, was einem Rückgang von TEUR 537 entspricht. Der Rückgang bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 571 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. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr Rückstellungen in Höhe von TEUR 48 verbraucht. Gegenläufig wirkte sich die Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze mit einem Zugang zu der Rückstellung in Höhe von TEUR 82 aus.

Daneben wurden TEUR 1.490 (31. Dezember 2013: TEUR 2.397) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 18).

Die sonstigen Rückstellungen wurden für Aufwendungen gebildet, die sich aus dem Ausgang von zum Bilanzstichtag anhängigen Rechtsstreitigkeiten ergeben könnten. Es bestanden zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten, bei denen die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Verpflichtete in Anspruch genommen werden sollten. Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten waren daher überwiegend für Rechtsanwalts- und Gerichtskosten für die Fälle zu bilden, in denen die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Klägerin auftreten.

11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2014	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2013
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	0	4.389	3.474	0	3.474
	4.389	0	4.389	3.474	0	3.474
Sonstige Verbindlichkeiten						
Ausstehende Rechnungen	4.798	0	4.798	3.435	0	3.435
Sicherheitseinbehalte	1.064	2.036	3.100	996	1.052	2.048
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.468	0	1.468	1.544	0	1.544
Bonusverpflichtungen	1.238	0	1.238	1.238	0	1.238
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	157	0	157	485	0	485
Kreditorische Debitoren	415	0	415	425	0	425
Aufsichtsratsvergütung	305	0	305	305	0	305
Prüfungskosten	271	0	271	266	0	266
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	644	0	644	283	0	283
	10.360	2.036	12.396	8.977	1.052	10.029

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten i. H. v. TEUR 1.588 (31. Dezember 2013: TEUR 1.489) sowie Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungen, Vermietungsaktivitäten und Immobilienverwaltungsdienstleistungen i. H. v. TEUR 2.801 (31. Dezember 2013: TEUR 1.985).

11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 1.653 (31. Dezember 2013: TEUR 1.639) aus Mietgarantien sowie Treuhandverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 3.100 aus Sicherheitseinbehalten (31. Dezember 2013: TEUR 2.048) insbesondere aus Mietsicherheiten.

11.6 Latente Steuern

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund des REIT-Status ab dem 1. Januar 2007 von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit. Aus diesem Grunde entfällt der Ausweis von latenten Steuern zum 31. Dezember 2014 sowie zum Vorjahresstichtag.

12. SONSTIGE ANHANGANGABEN

12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand Den Mitgliedern des Vorstands wurden folgende Gesamtbezüge im Sinne des IAS 24.17 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB gewährt:

in TEUR	2014	2013
Kurzfristig fällige Leistungen	1.275	1.343
Anteilsbasierte Vergütungen	1.656	121
Gesamt	2.931	1.464

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (2013: TEUR 378). Aus dem inzwischen beendeten, im Jahr 2007 eingerichteten Aktienoptionsprogramm der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2014 keine Aktienoptionen mehr. Zum 31. Dezember 2013 bestanden noch nicht übertragbare Aktienoptionen für 375.000 Aktien der alstria office REIT-AG. Da die Wandlungsbedingungen für die Aktienoptionen innerhalb ihrer Laufzeit nicht eintraten, sind alle Aktienoptionen mit Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2014 verfallen, ohne dass die Optionen ausgeübt wurden. Einzelheiten zu dem abgelaufenen Aktienoptionsprogramm sind dem Abschnitt 17 zu entnehmen.

Aus dem in 2010 neu eingerichteten, nachfolgenden anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2014 363.347 virtuelle Aktien an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 18).

Aufsichtsrat Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2014 auf TEUR 305 (2013: TEUR 305).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.17 finden sich im Vergütungsbericht (siehe Seiten 152 bis 159), der integraler Bestandteil dieses Konzernanhangs ist.

12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 10.645 (2013: TEUR 16.345).

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 0 (31. Dezember 2013: TEUR 456). Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 begann. Aufgrund der Ausgestaltung der Mietgarantievereinbarung sowie der Vermietungssituati-

on der betroffenen Immobilien halten wir eine Inanspruchnahme für nicht wahrscheinlich. Aus diesem Sachverhalt ergaben sich ebenfalls Rückstellungen für Mietgarantien (vgl. Abschnitt 11.3). Die Verringerung dieser Eventualverbindlichkeit von TEUR 456 auf TEUR 0 beruht auf der Vereinbarung längerer Mietvertragslaufzeiten für einen Teil der betroffenen Mietflächen. Dadurch erlischt die für diese Flächen ursprünglich gewährte Mietgarantie.

Zum 31. Dezember 2014 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 146. Davon weisen TEUR 94 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und der Rest, TEUR 52, eine Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren auf.

Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge verfügen über verbleibende Mietdauern zwischen einem und 21 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	31.12.2014	31.12.2013
Innerhalb 1 Jahres	95.768	96.965
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	274.190	281.798
Mehr als 5 Jahre	305.032	323.480
	674.990	702.243

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 2014 auf TEUR 52.889 und lag damit über dem Wert der Vergleichsperiode 2013 (TEUR 50.114).

Dies resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Zinszahlungen sowie im Vergleich zum Vorjahr höheren Zahlungsmittelzuflüssen aus dem sonstigen betrieblichen Ergebnis.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition von zwei zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien sowie Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 72.264) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 65.467 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien sowie in Höhe von TEUR 1.470 aus Ausschüttungen von Gemeinschaftsunternehmen erzielt. Auszahlungen aus Kapitaleinlagen in Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 2.205.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierungen wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 192.629 und Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 173.823). Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 39.467. Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 2.882).

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 2014 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 (siehe Seiten 152 bis 159).

13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2014, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i. H. v. TEUR 88 (31. Dezember 2013: TEUR 89). Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 610 (2013:TEUR 142) 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:

Ergebnis je Aktie	2014	2013
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	36.953	38.945
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	78.980	78.933
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,47	0,49

Die mögliche Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der Wandelanleihe könnte das zukünftige Ergebnis je Aktie verwässern:

Verwässertes Ergebnis je Aktie	2014	2013
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	39.137	39.896
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	87.072	86.818
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,45	0,46

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 38.751 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 vorliegen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

15. DIVIDENDENZAHLUNG

	2014	2013
Dividende ¹⁾ in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	39.467	39.467
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,50	0,50

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 14. Mai 2014, eine Dividende von insgesamt TEUR 39.467 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 15. Mai 2014 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2013 wurden TEUR 39.467 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

16. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 62 Mitarbeiter (1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013: im Durchschnitt 61 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2014 beschäftigte die alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 63 Mitarbeiter (31. Dezember 2013: 63 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 konnten bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigten. Die Aktienoptionen waren in jährlichen Tranchen auszugeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat unter den vorgenannten Bedingungen im Jahr 2007 gewährt. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entsprach 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 wurden dadurch nicht berührt.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden 515.625 ausgegebene Aktienoptionen. Die Anzahl verringerte sich bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 auf null, da die Laufzeit der Aktienoptionen im Geschäftsjahr 2014 endete und aufgrund der Beendigung des Aktienoptionsprogramms keine neuen Aktienoptionen ausgegeben wurden. Da die Wandlungsbedingungen für die Aktienoptionen innerhalb der Laufzeit nicht eintraten, sind alle Aktienoptionen mit Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2014 verfallen, ohne dass die Optionen ausgeübt wurden. Die Personalaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Bewertung der Aktienoptionen am Ausgabedatum über die maßgebliche Laufzeit ergeben, betragen für das Geschäftsjahr 2014 TEUR 0 (2013: TEUR 0).

Der beizulegende Zeitwert der Optionen am jeweiligen Gewährungszeitpunkt wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells und zeitanteiligen 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.

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, sog. **Long Term Incentive Plan (LTIP)**, sowie eine kurzfristige Komponente, der **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.

Konzernabschluss

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/NA-REIT Index Europe Ex UK (relative Total Shareholder Return).

Da die Auszahlung pro erdienter virtueller Aktie vom 60-Tage-Durchschnittkurs 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 (STIP) 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.

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2014 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

				Olivier Elamine	Alexander Dexne
	Beginn der Haltefrist	Referenzaktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Anzahl virtuelle Aktien	Anzahl virtuelle Aktien
STI 2012	2013	9,45	2015	7.193	5.885
STI 2013	2014	9,57	2016	5.914	4.839
LTI 2011	2011	10,43	2015	42.186	34.516
LTI 2012	2012	8,70	2016	50.575	41.379
LTI 2013	2013	9,29	2017	47.363	38.751
LTI 2014	2014	9,44	2018	46.610	38.136

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2014 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	2014		2013	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand zum 01.01.	353.779	25.989	267.665	24.629
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	84.746	10.753	86.114	13.078
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-99.009	-12.911	0	-11.718
Stand zum 31.12.	339.516	23.831	353.779	25.989

Die 12.911 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2014 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 136. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres 2014 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 10.51, wovon EUR 9,57 auf den Aktienkurs und EUR 0,94 auf den Dividendenanteil entfielen.

Aus dem LTIP wurden 99.009 virtuelle Aktien gewandelt, woraus sich eine Auszahlung in Höhe von TEUR 1.520 ergab

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich aus den LTI und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 749 (2013: TEUR 1.046) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.490 (31. Dezember 2013: TEUR 2.397). 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 Wandelgenusrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenusrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenusrechtsprogramm 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 EUR 500.000,00 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

Konzernabschluss

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 96.800 Zertifikate, die am 7. Juni 2013 gewährt wurden und 107.250 Zertifikate, die am 22. Mai 2014 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2014 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.

Anzahl Zertifikate

Ausgabedatum	09.06. 2011	18.06. 2012	07.06. 2013	22.05. 2014	Gesamt
01.01.2014	72.500	85.500	111.800	0	269.800
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	-13.000	-500	-15.000	0	-28.500
Gewandelt	0	-85.000	0		-85.000
Neu ausgegeben	0	0	0	107.250	107.250
31.12.2014	59.500	0	96.800	107.250	263.550

Der für die Wandlung der 85.000 Wandelgenussscheine relevante XETRA-Schlusskurs betrug am Wandlungstag EUR 9,65 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich in 2014 auf TEUR 661 (Abschnitt 9.5).

Konzernabschluss

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

Ausgabedatum der Tranche	09.06.2011	18.06.2012	07.06.2013	22.05.2014
Dividendenrendite (in %)	4,23	5,76	5,68	5,18
Risikofreier Zinssatz (in %)	1,67	0,04	0,04	0,06
Erwartete Volatilität (in %)	47,00	38,00	25,00	21,50
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	10,40	7,64	8,80	9,65
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,25	5,45	6,18	6,77

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

20. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

20.1 Umgang mit Finanzrisikofaktoren

Die Aktivitäten des Konzerns gehen mit verschiedenen Finanzrisiken einher: Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Der übergeordnete konzernweite Risikomanagementansatz befasst sich mit der Unvorhersehbarkeit der Finanzmärkte und zielt auf die Minimierung von potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die finanzielle Leistung des Konzerns ab. Zur Absicherung von bestimmten Risiken nutzt der Konzern derivative Finanzinstrumente. Das Risikomanagement wird durch eine zentrale Treasury-Funktion (Treasury) innerhalb des Bereiches Finanzen und Controlling nach den vom Vorstand verabschiedeten Richtlinien ausgeübt. Das Treasury identifiziert, bewertet und sichert die Finanzrisiken in enger Zusammenarbeit mit dem Finanzvorstand. Der Vorstand hat die Grundsätze des konzernweiten Risikomanagements in schriftlicher Form niedergelegt und bestimmt die Vorgehensweisen für einzelne Bereiche, wie Zinssatzrisiko, Kreditrisiko, Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten und nicht-derivativen Finanzinstrumenten sowie die Verwendung von überschüssigen liquiden Mitteln.

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. Der Konzern 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 den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken aus Geschäftstätigkeit und Finanzierung absichern.

Konzernabschluss

Die wesentlichen Risiken, die aus den Finanzinstrumenten des Konzerns resultieren, sind Cashflow-, Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Der Konzern ist Kreditrisiken im Wesentlichen in den Fällen, in denen derivative Finanzinstrumente als Vermögenswert gehalten werden, und mit den Bankguthaben ausgesetzt. Das maximale Kreditrisiko ist in den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt. Der Vorstand entscheidet über Strategien und Prozesse zur Minimierung spezifischer Risikotypen. Diese werden im Folgenden erläutert:

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

Das Konsortialdarlehen der alstria office REIT-AG gestattet ein Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert (Loan to Value; LTV) von bis zu 70 %. Es gelang dem Konzern, den LTV des Konsortialdarlehens zum relevanten Stichtag bei 49,0 % zu halten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

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

Übersicht der zum 31. Dezember 2014 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2014 in TEUR	LTV zum 31.12.2014 in %	LTV Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2013 in TEUR
Konsortialdarlehen	30.09.2020	501.070	49,1	70,0	538.963
Darlehen ohne Rückhaftung #1	31.01.2017	68.260	59,0	75,0	69.626
Darlehen #2 ¹⁾	31.12.2014	2.617	17,0	75,0	11.328
Darlehen #3	17.12.2018	56.000	45,6	60,0	56.000
Darlehen #4	30.09.2019	67.000	43,8	65,0	39.500
Darlehen #5	30.04.2021	60.739	55,0	67,0	0
Darlehen #6	28.03.2024	60.000	52,4	75,0	0
Darlehen ohne Rückhaftung #7	31.12.2014 ²⁾	-	-	-	42.670
Darlehen ohne Rückhaftung #8	30.06.2014 ³⁾	-	-	-	28.503
Darlehen ohne Rückhaftung #9	20.10.2015 ²⁾	-	-	-	47.902
Gesamte Darlehen		815.686	49,3	-	834.492
Wandelanleihe	14.06.2018	79.400	-	-	79.400
Gesamt		895.086	54,2	-	913.892

¹⁾ Darlehen gekündigt zum 31.12.2014, Abbuchung erfolgte erst am 02.01.2015

²⁾ Refinanziert in Q1 2014.

³⁾ Refinanziert in Q2 2014.

Über die oben beschriebenen Risiken hinaus, bestehen keine Rohstoffpreis- oder Währungsrisiken für den Konzern.

a) 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 31.12.2014						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	0	0	0	15.000	486.070	501.070
Andere Darlehen	3.538	921	921	56.921	146.953	209.254
Gesamt	3.538	921	921	71.921	633.023	710.324

in TEUR	< 1 Jahr	1 – 2 Jahre	2 – 3 Jahre	3 – 4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2013						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	0	0	24.863	0	514.100	538.963
Andere Darlehen	42.843	59.057	0	0	123.000	224.900
Gesamt	42.843	59.057	24.863	0	637.100	763.863

Aufgrund des breiten Portfolios langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria office REIT-AG Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich einerseits um Zinsswaps, im Rahmen derer die Gesellschaft mit seinen Vertragspartnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden 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 Übersicht auf Seite 99 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2014 wieder.

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	2014	2013
+ 100 Basispunkte	7.103	8.490
- 50 Basispunkte	-3.552	-3.865

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

aa) Auswirkung auf das Eigenkapital

Derivative Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung

in TEUR	2014	2013
+ 100 Basispunkte	21.157	17.879
- 50 Basispunkte	-6.473	-9.556

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

Derivative Finanzinstrumente ohne Cashflow-Hedge-Bilanzierung

Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBOR:

in TEUR	2014	2013
+ 100 Basispunkte	11.643	5.638
- 50 Basispunkte	-1.309	-1.840

Auswirkungen aus Kursänderungen der Aktie der alstria office REIT-AG (betrifft nur das eingebettete Derivat):

in TEUR	2014	2013
Aktienkurs im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2014		
+ 10 Prozent	-6.774	-4.262
- 10 Prozent	5.417	3.602

b) Kreditrisiko

Mit Ausnahme der Kreditrisiken, die sich aus Forderungssalden aus Lieferungen und Leistungen ergeben, erfolgt die Berücksichtigung und die Optimierung der Kreditrisiken auf Konzernebene.

Der für das operative Immobilienmanagement verantwortliche Bereich ist für die Analyse und Vermeidung von Kreditrisiken im Zusammenhang mit jeder einzelnen Neuvermietung zuständig, bevor ein Angebot über Zahlungs- und Vermietungsmodalitäten unterbreitet wird. Kreditrisiken resultieren aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, derivativen Finanzinstrumenten, Einlagen bei Banken und Finanzinstituten sowie Außenständen gegenüber Kunden einschließlich ausstehender Forderungen und sonstiger Vergütungsansprüche. Banken und Finanzinstitute werden nur als Gegenpartei akzeptiert, wenn ihre Bonität durch unabhängige Ratingagenturen als „Investment Grade“ eingestuft wird. In den Fällen, in denen für potenzielle Mieter Bonitätseinstufungen durch unabhängige Ratingagenturen durchgeführt wurden, werden diese berücksichtigt. Wenn kein Rating besteht, wird die Kreditwürdigkeit des Mieters unter Berücksichtigung der finanziellen Position, der Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und anderen Faktoren geschätzt. Die Gewährung von Kreditlinien an Mieter ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Mietforderungen gegen Mieter werden per Banküberweisung beglichen und sind regelmäßig zu Beginn der Vermietungsperiode fällig, für die die jeweilige Mietzahlung vereinbart wurde. Vor Beginn eines Mietverhältnisses ist von jedem Mieter eine Kautionsleistung zu hinterlegen oder anderweitig Sicherheit zu leisten.

c) Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne des Konzerns, Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, 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 2014 zuzüglich gewichteter durchschnittlicher Marge von 155 Basispunkten für die Darlehen des Konzerns). Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf.

Konzernabschluss

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2014							
Zinsen	18.138	18.090	16.064	15.164	13.694	16.141	97.291
Darlehen	5.923	2.930	64.789	71.921	77.921	592.202	815.686
Wandelanleihe	0	0	0	79.400	0	0	79.400
Derivative Finanzinstrumente	6.106	-281	-704	-1.268	-1.896	-1.954	3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	0	0	0	0	0	4.389
Sonstige Verbindlichkeiten	10.360	0	0	0	0	0	10.360
	44.916	20.739	80.149	165.217	89.719	606.389	1.007.129

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2013							
Zinsen	20.689	20.826	23.286	23.945	25.457	39.298	153.501
Darlehen	73.178	60.975	26.872	63.867	76.000	561.100	861.992
Wandelanleihe	0	0	0	0	79.400	0	79.400
Derivative Finanzinstrumente	11.161	4.457	-3.958	-6.316	-8.487	-17.744	-20.887
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.475	0	0	0	0	0	3.475
Sonstige Verbindlichkeiten	8.977	0	0	0	0	0	8.977
	117.480	86.258	46.200	81.496	172.370	582.654	1.086.458

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von vier Banken über einen Betrag i. H. v. TEUR 501.070 (31. Dezember 2013: TEUR 538.963). Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Betrag von TEUR 314.616 (31. Dezember 2013: TEUR 295.529). 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 1.645.840 als Sicherheit gestellt.

20.2 Kapitalstrukturmanagement

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

Konzernabschluss

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 2014 und 31. Dezember 2013 wurden keine Veränderungen der Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft Kennzahlen, die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Der REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, kommt dabei die wichtigste Bedeutung zu. 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 Kennzahlen werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

KENNZAHLEN GEMÄß DEUTSCHEM REIT-GESETZ

in %	2014	2013	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	50,25	50,87	>45
Unbewegliches Vermögen	95,23	92,93	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18,67	23,66	<50 ¹⁾

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

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

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2014	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Forderungen und Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung „through profit or loss“	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.498	0	3.498	0	0	3.498	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	88	0	88	0	0	88	88
Derivative Finanzinstrumente	6.643	0	0	451	6.192	6.643	6.643
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.127	6.538	3.589	0	0	3.589	3.589
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	63.145	0	63.145	0	0	63.145	63.145
Gesamt	83.501	6.538	70.320	451	6.192	76.963	76.963

Konzernabschluss

	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	Derivative Finanzinstru- mente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegen- der Zeitwert
Verbindlichkeiten ge- mäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2014						
Langfristige Darlehen	874.025	0	874.025	0	874.025	882.725
Derivative Finanzinstrumente	19.686	0	0	19.686	19.686	19.686
Kurzfristige Darlehen	7.702	0	7.702	0	7.702	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	0	4.389	0	4.389	4.389
Sonstige Verbindlichkeiten	12.396	1.305	11.091	0	11.091	11.091
Gesamt	918.198	1.305	897.207	19.686	916.893	925.593

	Buch- wert- ansatz	Nicht fi- nanzielle Vermö- genswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Forderun- gen und ausgereich- te Darlehen	Vermögens- werte mit „through profit or loss“	Derivative Finanz- instrumen- te zur Absiche- rung	Gesamt	Beizulegen- der Zeitwert
Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2013							
Forderungen aus Liefe- rungen und Leistungen	3.708	0	3.708	0	0	3.708	3.708
Forderungen gegen Ge- meinschaftsunternehmen	89	0	89	0	0	89	89
Derivative Finanzinstrumente	33.118	0	0	644	32.474	33.118	33.118
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.991	4.768	2.223	0	0	2.223	2.223
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	82.782	0	82.782	0	0	82.782	82.782
Gesamt	126.688	4.768	88.802	644	32.474	121.920	121.920

	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	Derivative Finanzinstru- mente zur Absicherung	Gesamt	Beizulegen- der Zeitwert
Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2013						
Langfristige Darlehen	822.486	0	822.486	0	822.486	831.661
Derivative Finanzinstrumente	25.963	0	0	25.963	25.963	25.963
Kurzfristige Darlehen	73.886	0	73.886	0	73.886	73.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.474	0	3.474	0	3.474	3.474
Sonstige Verbindlichkeiten	10.030	1.544	8.486	0	8.486	8.486
Gesamt	935.839	1.544	908.332	25.963	934.295	943.470

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente 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	2014	2013
Finanzinstrumente mit Wertänderung „through profit or loss“	-27.461	-7.554
Verbindlichkeiten und Forderungen	-114	-40
	-27.575	-7.594

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

20.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

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 Eingangsparameter, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert eines Finanzinstruments benötigt werden, vorliegen, ist das Instrument in Stufe 2 einzuordnen.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden. Die zukünftigen Cashflows werden anhand der Terminzinssätze von beobachtbaren Zinskurven am Ende der Berichtsperiode sowie der vereinbarten Zinsen, abgezinst mit einer Rate, die das Kreditrisiko der verschiedenen Gegenparteien widerspiegelt, geschätzt.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten 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.

21. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Ende der Berichtsperiode, dem 31. Dezember 2014, ergaben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse, über die gemäß IAS 10 (Ereignisse nach dem Berichtsperiode) zu berichten wäre.

22. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN

Folgende deutsche Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG 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

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine Sachverhalte oder Ereignisse, die von der Gesellschaft gemäß § 15 Abs. 1 WpHG zu veröffentlichen waren.

23.2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

In der Berichtsperiode erfolgten keine Transaktionen, die der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15a Abs. 1 WpHG zu melden waren.

23.3 Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2014 bestanden und uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1a WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Konzernabschluss

Nr. Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
1 CNP Assurances, Paris, Frankreich	5,14	5	07.12.2012	Nein	-
2 APG Algemene Pensioen Groep N.V., Amsterdam, Niederlande	0,00	3	03.01.2014	Nein	-
3 BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A., Brüssel, Belgien	3,001	3	03.01.2014	Nein	-
4 BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	3,001	3	03.01.2014	Ja ^{1, 3}	BNP Investment Partners Belgium S.A.
5 APG Asset Management N.V., Amsterdam, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Nein	-
6 Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Ja ³	-
7 APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande	2,961	3	08.05.2014	Ja ³	-
8 BlackRock, Inc., New York, NY, USA	4,53	3	25.09.2014	Ja ^{1, 2, 3}	-
9 BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, USA	4,26	3	25.09.2014	Ja ^{1, 2, 3}	-
10 BlackRock Financial Management, Inc., New York, USA	4,25	3	25.09.2014	Ja ^{1, 2, 3}	-
11 BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,08	5	08.10.2014	Ja ^{1, 2, 3}	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A.
12 Ministerium für Finanzen des Staates Norwegen, Oslo, Norwegen	2,97	3	21.10.2014	Ja ³	Norges Bank
13 Norges Bank (Zentralbank von Norwegen), Oslo, Norwegen	2,97	3	21.10.2014	Nein	-
14 Cohen & Steers, Inc., New York, USA	2,88	3	04.11.2014	Ja ^{1, 2}	-
15 JPMorgan Asset Management Limited, London, Großbritannien	3,19	3	06.11.2014	Ja ^{1, 4}	-
16 JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, USA	3,19	3	06.11.2014	Ja ^{1, 4}	-
17 J.P. Morgan Investment Management Inc., New York, USA	3,19	3	06.11.2014	Ja ^{1, 4}	-
18 BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,81	3	18.12.2014	Ja ^{1, 2, 3}	-
19 BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,81	3	18.12.2014	Ja ^{1, 2, 3}	-
20 BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	2,81	3	18.12.2014	Ja ^{1, 2, 3}	-
21 BlackRock Group Limited, London, Großbritannien	2,72	3	18.12.2014	Ja ^{1, 2}	-
22 BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	3,02	3	06.02.2015	Ja ^{1, 2, 3}	-
23 BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	3,02	3	06.02.2015	Ja ^{1, 2, 3}	-
24 BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	3,02	3	06.02.2015	Ja ^{1, 2, 3}	-
25 BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja ^{1, 2}	-
26 BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja ^{1, 2, 3}	-
27 BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	2,95	3	10.02.2015	Ja ^{1, 2, 3}	-
28 BlackRock Group Limited, London, Großbritannien	2,88	3	10.02.2015	Ja ^{1, 2, 3}	-
29 BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja ^{1, 2}	-

¹⁾ Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.

²⁾ Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.

³⁾ Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG.

⁴⁾ Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 2 WpHG.

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 Justizministeriums erarbeitet wurden, ist vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben worden und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht (www.alstria.de). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB.

25. PRÜFUNGSHONORAR

Am 14. Mai 2014 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2014. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2014 belaufen sich auf TEUR 260. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 75.

26. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2014 wie folgt zusammen:

Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne, Finanzvorstand

Der als Anlage zum Konzernlagebericht beigefügte Vergütungsbericht enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

27. AUFSICHTSRAT

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit Abschluss der Hauptversammlung im Jahr 2016.

Konzernabschluss

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2014 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
seit 1. Januar 2015	GEV AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	HASPA Finanzholding	Mitglied des Kuratoriums
	HCI Capital AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
bis 31. August 2014	LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG	Mitglied des Aufsichtsrats
bis 30. Juni 2014	Ludwig Görtz GmbH	Mitglied des Verwaltungsrats
	Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG	Vorsitzender des Beirats
bis 31. Dezember 2014	Studio Hamburg Berlin Brandenburg GmbH	Mitglied des Beirats
Dr. Johannes Conradi Stellv. Vorsitzender	Hamburg, Deutschland	Rechtsanwalt und Partner, 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 Héroult	Uzès, Frankreich	Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l
seit 16. September 2014	Belvédère SA	Chairman of the Board
seit 23. Juli 2014	SIIC de Paris	Chairman of the audit committee Board of directors / senior advisor for France
seit 1. September 2014	Westbrock Partners	

Roger Lee	London, Großbritannien	Real Estate Investment Manager und Director, Captiva Capital Management SAS
bis 23. Juni 2014	Caposition SARL	Director
	Captiva Capital Management Ltd	Director
	Captiva Capital Management GmbH	Director
	Captiva International Partners LLP	Partner
Richard Mully	Cobham (Surrey), Großbritannien	Director, Starr Street Limited
	Aberdeen Asset Management PLC	Director
	Hansteen Holdings PLC	Director
	ISG plc	Director
	St Modwen Properties PLC	Director
Marianne Voigt	Berlin, Deutschland	Geschäftsführerin, bettermarks GmbH

Hamburg, 13. Februar 2015

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss 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 beschrieben sind.

Hamburg, 13. Februar 2015

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2014 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.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 13. Februar 2015

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Reiher

Wirtschaftsprüfer

ppa. Blumhagen

Wirtschaftsprüferin

CORPORATE GOVERNANCE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

in diesem Bericht erläutern wir die Überwachung und Beratung der Unternehmensführung durch den Aufsichtsrat, die wesentlichen Themen im Gesamtaufsichtsrat und die Arbeit in den Ausschüssen, die Jahres- und Konzernabschlussprüfung sowie die Corporate Governance der Gesellschaft im Berichtsjahr.

ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Wir haben im Berichtsjahr 2014 die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand des Unternehmens beraten und seine Geschäftsführung überwacht. 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 haben wir 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 2014 fanden vier ordentliche Sitzungen sowie zwei außerordentliche Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats statt. Alle Mitglieder haben an mindestens der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Die Präsenz der Mitglieder in den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei durchschnittlich 89%. Zusätzlich haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen zwei Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2015 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts eine weitere ordentliche und eine außerordentliche Sitzung des Gesamtaufsichtsrats sowie eine Beschlussfassung per Umlaufbeschluss statt.

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

SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

In seiner Bilanzsitzung im Februar 2014 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie den Lageberichten und erörterte diese mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 und schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Aufsichtsrat erteilte ferner seine Zustimmung zu einer Investitionsmaßnahme in eine Immobilie der Gesellschaft zum Zwecke der Vermietung sowie zum Abschluss von Bankdarlehen im Volumen von insgesamt ca. EUR 121 Mio. Vorstand und Aufsichtsrat berieten über die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, mögliche Immobilientransaktionen sowie die allgemeine strategische Ausrichtung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat bestellte einen Sonderausschuss, dem keine Beschlusskompetenz übertragen wurde, zur Beratung und Vorbereitung von Entscheidungen in Bezug auf Akquisitionsmöglichkeiten. Schließlich beriet und beschloss der Aufsichtsrat nach Durchführung eines vertikalen Vergütungsvergleichs und auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses über die Höhe der langfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 und der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2013, jeweils unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung, sowie über die Parameter der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2014.

In der ordentlichen Sitzung im Mai 2014 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Akquisitionsmöglichkeiten und Möglichkeiten des Verkaufs von Assets der Gesellschaft.

Themen der beiden außerordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats im Juni 2014 waren erneut die Akquisitionsmöglichkeiten der Gesellschaft sowie die strategische Entwicklung des Unternehmens.

In der Sitzung im September 2014 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zum Verkauf eines Objekts sowie zu der Akquisition eines Immobilienportfolios. Vorstand und Aufsichtsrat diskutierten die Finanzierung der Akquisition sowie die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die redaktionelle Anpassung der Satzung an eine im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesell-

schaft durchgeführte bedingte Kapitalerhöhung um TEUR 85.000. Schließlich wurden dem Aufsichtsrat auch in diesem Berichtsjahr Mitarbeiter der ersten Führungsebene unter dem Vorstand sowie die von ihnen geleiteten Unternehmensbereiche vorgestellt.

In seiner Sitzung im Dezember 2014 beschloss der Aufsichtsrat nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2015. Er genehmigte das im Hinblick auf Akquisitionen und Verkäufe unterjährig angepasste Budget der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 sowie die Anpassung eines Darlehensvertrags der Gesellschaft. Ferner beschloss der Aufsichtsrat die redaktionelle Anpassung der Satzung im Hinblick auf die Löschung des Bedingten Kapitals II, das nach Beendigung des Aktienoptionsprogramms des Vorstands nicht mehr ausgenutzt werden kann, befasste sich mit den zuletzt im November 2012 festgelegten konkreten Zielen für seine Zusammensetzung (Diversity Statement) und diskutierte mit dem Vorstand die Akquisitions- und Entwicklungsmöglichkeiten der Gesellschaft. Zudem diskutierte der Aufsichtsrat das positive Ergebnis der Prüfung der Effizienz seiner Arbeit, die die Mitglieder des Aufsichtsrats anhand eines Fragebogens durchgeführt hatten.

Die Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren im März und August 2014 betrafen die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 sowie eine Personalangelegenheit.

In der außerordentlichen Sitzung im Januar 2015 beriet der Aufsichtsrat über die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Auf seiner Bilanzsitzung im Februar 2015 befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und befasste sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der sechsköpfige Aufsichtsrat hat drei ständige Ausschüsse eingerichtet, die ihn bei seiner Arbeit unterstützen und jeweils mit drei Mitgliedern besetzt sind. Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 139 bis 151 des Geschäftsberichts dargestellt.

Den Ausschüssen sind im gesetzlich zulässigen Rahmen teilweise Entscheidungsbefugnisse übertragen worden, zum Teil bereiten sie die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor. Die Ausschussvorsitzenden informieren den Gesamtaufsichtsrat in dessen Sitzungen über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse. Im Ge-

schäftsjahr 2014 befassten sich die Ausschüsse des Aufsichtsrats vor allem mit folgenden Themen:

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2014 in vier Sitzungen zusammen, an denen stets der Finanzvorstand teilnahm. Die Risikolage der Gesellschaft wurde in allen Sitzungen erörtert. Im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung behandelte der Prüfungsausschuss den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie die Lageberichte. Er diskutierte die Dokumente mit den Abschlussprüfern und führte eine entsprechende Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch und unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. 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 befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Ergebnissen der internen Revision und führte 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 2014 zweimal. Der Personalausschuss beriet über die Höhe der langfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 und der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2013, jeweils unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung, sowie über die Parameter für die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2014. Er bereitete den vertikalen Vergütungsvergleich vor und unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Ferner überprüfte der Personalausschuss die Effizienz seiner Arbeit.

Der Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2014 in drei Sitzungen mit dem Vorstand über eine Akquisitionsmöglichkeit beraten und seine Zustimmung zu Beratungsleistungen durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP erteilt, deren Partner das Aufsichtsratsmitglied Dr. Johannes Conradi ist. Sämtliche im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Immobilientransaktionen wurden von den Mitgliedern des Investitionsausschusses zusammen mit den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats im Plenum beraten.

Mit Beschluss vom 27. Februar 2014 bildete der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum zudem einen dreiköpfigen Sonderausschuss zur Beratung und Vorbereitung von Entscheidungen

über mögliche Akquisitionen. Der Sonderausschuss, dem keine Beschlusskompetenz zugewiesen war, kam im Mai 2014 in zwei Sitzungen per Telefonkonferenz zusammen und beriet mit dem Vorstand die Akquisitionsmöglichkeiten der Gesellschaft. Die Zusammensetzung des Sonderausschusses ist ebenfalls in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 139 bis 151 des Geschäftsberichts dargestellt.

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 2014 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 2015 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

Corporate Governance

Governance Kodex im Wesentlichen entsprochen wurde und wird und welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Für seine eigene Zusammensetzung legt der Aufsichtsrat konkrete Ziele fest („Diversity Statement“), die zusammen mit dem Stand ihrer Umsetzung in der Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft veröffentlicht sind. Als Ergebnis einer Selbsteinschätzung der Mitglieder des Aufsichtsrats im Winter 2014 konnte festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat in der Besetzung zum 31. Dezember 2014 dieser Zielsetzung entspricht. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern traten im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht auf.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2014.

Hamburg, im Februar 2015

Für den Aufsichtsrat

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, Mietern und Geschäftspartnern 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, Geschäftspartner 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 24. Juni 2014) umgesetzt und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Die Empfehlungen und Anregungen der vom deutschen Bundesministerium für Justiz einberufenen Regierungskommission enthalten international und national akzeptierte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Die Entsprechenserklärung der alstria zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ist auf der Unternehmens-Website (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 [24.] Februar 2015 abgegeben haben:

WORTLAUT DER ENTSPRECHENSERKLÄRUNG VOM 24. FEBRUAR 2015

„Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 27. Februar 2014 wurde den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 13. Mai 2013 und in der hinsichtlich der Empfehlungen wortgleichen Fassung vom 24. Juni 2014 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 24. Juni 2014 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 wird das Erfolgsziel FFO auch an Verkäufe entsprechend angepasst.

Festlegung des angestrebten Versorgungsniveaus, Ziffer 4.2.3

Der Aufsichtsrat hat das angestrebte Versorgungsniveau für Versorgungszusagen an Mitglieder des Vorstands nicht festgelegt, weil sich die Gesellschaft aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge für Vorstandsmitglieder für ein beitragsorientiertes Vergütungsmodell entschieden hat. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass im Gegensatz zu einem leistungsorientierten Vergütungsmodell, ein beitragsorientiertes Modell im besten Interesse der Gesellschaft ist, da definierte Beiträge keine unvorhersehbaren zukünftigen Verbindlichkeiten begründen.

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 24. Juni 2014 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. 44% der Managementpositionen bei alstria waren zum 31. Dezember 2014 mit 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 Gesell-

schaft 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 2014 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 135 bis 140 des Geschäftsberichts.

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

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

Mitglied	Beruf
Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)	Unternehmensberater Geschäftsführer, Alexander Stuhlmann GmbH
Dr. Johannes Conradi (stellvertretender Vorsitzender)	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
Benoît Hérault	Managing Director, Chambres de l'Artemise S.à r.l
Roger Lee	Real Estate Investment Manager und Director, Captiva Capital Management SAS
Richard Mully	Director, Starr Street Limited
Marianne Voigt	Geschäftsführerin, bettermarks GmbH

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 2014 haben sich keine Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergeben.

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 und an die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex aus dem Jahr 2012 angepasst.

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

1. 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.

2. Frauen

Mindestens ein Aufsichtsratsmitglied soll weiblich sein.

3. Auslandserfahrung

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

4. 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.

5. Unabhängiger Finanzexperte

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

6. Sonstige Interessenkonflikte

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

7. Altersgrenze

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

Im Herbst 2014 überprüfte der Aufsichtsrat die Umsetzung der Ziele erneut und kam zu dem Ergebnis, dass alle diese Ziele derzeit umgesetzt sind.

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 im Geschäftsjahr 2014 Marianne Voigt als Vorsitzende und Dr. Johannes Conradi sowie Roger Lee als weitere Mitglieder an.

Der Investitionsausschuss entscheidet über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien oder anderen Vermögensgegenständen, sofern sie einen Wert zwischen EUR 30 Mio. und EUR 100 Mio. haben. Transaktionen, die über diesem Betrag liegen, sind dem Gesamtaufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Ferner entscheidet der Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu Abschluss, Erneuerung oder vorzeitiger Beendigung von Mietverträgen mit Dritten mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. sowie zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG. Dem Investitionsausschuss gehörten im Geschäftsjahr 2014 Richard Mully als Vorsitzender sowie Benoît Héralut und Alexander Stuhlmann als weitere Mitglieder an.

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 Vorstandsansetzungsverträge sowie mit Ausnahme der Vergütung über den Vertragsinhalt. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder vor. Dem Personalausschuss gehörten im Geschäftsjahr 2014 Alexander Stuhlmann als Vorsitzender sowie Dr. Johannes Conradi und Richard Mully als weitere Mitglieder an.

Im Februar 2014 hatte der Aufsichtsrat zudem einen Sonderausschuss ohne Beschlusskompetenzen gebildet, dem Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Benoît Héralut und Richard Mully als weitere Mitglieder angehörten.

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2014 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 135 bis 140 des Geschäftsberichts.

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Das Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat wird in dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2014 erläutert. Dort findet sich auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 unter Verwendung der Mustertabellen des Deutschen Corporate Governance Kodex. 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 Jahr 2010 wurde ein Long Term Incentive Plan als neues langfristiges Vergütungselement für den Vorstand eingeführt, das das Aktienoptionsprogramm 2007 für die Mitglieder des Vorstands ablöste. Die Laufzeit der einmalig im Jahr 2007 ausgegebenen Aktienoptionen endete im Geschäftsjahr 2014; das Aktienoptionsprogramm 2007 ist damit beendet. Ab dem Geschäftsjahr 2010 werden an die Mitglieder des Vorstands im Rahmen des Long Term Incentive Plans jährlich virtuelle Aktien ausgegeben, die eine vierjährige Laufzeit haben. Aktienoptionsprogramm und Long Term Incentive Plan sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 152 bis 159 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. 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. Vorstandsmitglieder gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter.

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

Im 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 304.550 Wandelgenussscheine an alstria-Mitarbeiter ausgegeben, von denen bislang insgesamt 85.000 Stück in Aktien der Gesellschaft gewandelt wurden.

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. Im Geschäftsjahr 2014 wurden alstria keine meldepflichtigen Wertpapiergeschäfte angezeigt.

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 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, so dass die Wahrnehmung der Aktionärsrechte durch die zusätzliche Möglichkeit einer Briefwahl im Ergebnis nicht erleichtert würde.

Die Einberufungsunterlagen für die Hauptversammlungen können auf Wunsch des Aktionärs auch elektronisch versandt werden. 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 zu-

sammen mit der Tagesordnung veröffentlicht. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Abstimmungsergebnisse ebenfalls auf der Unternehmens-Website 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, der Kursverlauf sowie Meldungen über Erwerb und Veräußerung von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente gemäß § 15a WpHG. Ferner veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf der Website einen Finanzkalender, in dem alle für Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt werden. Alle Mitteilungen und Informationen werden auch in englischer Sprache veröffentlicht.

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 2014 und für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2014 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, Mitarbeiter und Geschäftspartner 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 der Unternehmens-Website (www.alstria.de) veröffentlicht.

Für die Vermittlung der im Verhaltenskodex und in den unternehmensinternen Richtlinien verankerten Werte sowie die Überwachung ihrer Einhaltung hat alstria eine Compliance-Organisation aufgebaut. Die Vermittlung der Werte übernimmt der Compliance Officer durch die Beantwortung von Fragen zur Umsetzung des Kodex und Präsenzs Schulungen für alle Mitarbeiter. Die Überwachung der Einhaltung erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige 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.

NACHHALTIGKEIT

alstrias Nachhaltigkeitsansatz basiert auf dem Drei-Säulen-Modell und betrachtet die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf die nachfolgend genannten Bereiche: Ökonomie, Ökologie und Soziales. Als wirtschaftliches Unternehmen ist es alstrias Hauptziel, den langfristigen Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern. alstria ist bestrebt, langfristig den bestmöglichen Ertrag aus ihrem Kapital zu generieren. Der Nachhaltigkeitsansatz von alstria ist nicht ausschließlich auf die Umwelt ausgerichtet, denn es werden auch die wirtschaftlichen und sozialen Einflüsse von alstrias Wirken berücksichtigt. Vor jeder Entscheidung werden Risiko und Nutzen aller drei Bereiche abgewogen und die geeignetste Vorgehensweise gewählt. Das Resultat dieses Ansatzes ist, dass alstria möglicherweise nicht immer die Entscheidung trifft, welche kurzfristig den Gewinn maximiert, sondern bestrebt ist, denjenigen Weg zu gehen, der langfristig die besten Perspektiven hervorbringt.

Corporate Governance

alstrias Nachhaltigkeitsansatz und die Leistungen in den drei Nachhaltigkeitsbereichen sowie die zukünftigen Ziele sind im Detail in dem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens beschrieben, der auf alstrias Webseite (www.alstria.de) veröffentlicht ist.

Im Februar 2015

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

VERGÜTUNGSBERICHT*

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, eine marktübliche und angemessene Vorstandsvergütung zu gewähren, die insbesondere auch den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens berücksichtigt. Das im Folgenden beschriebene System der Vorstandsvergütung wurde unter Hinzuziehung eines externen, unabhängigen Vergütungsexperten entwickelt und von der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 gebilligt; es gilt seitdem unverändert fort. Die Vergütungsstruktur entspricht den Anforderungen des Aktiengesetzbuchs und befolgt mit den in der jährlichen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Aktiengesetz genannten Ausnahmen die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Bei dem Vergütungssystem für den Vorstand der alstria office REIT-AG werden unter anderem folgende Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung angelegt:

- Die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds;
- seine persönliche Leistung;
- die wirtschaftliche Situation;
- der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens;
- die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und
- die Vergütungsstruktur, die in der Gesellschaft gilt, unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt, auch in der zeitlichen Entwicklung.

1. STRUKTUR DER VORSTANDSVERGÜTUNG

Der Aufsichtsrat bestimmt für jedes Vorstandsmitglied eine Zielvergütung. Diese besteht jeweils aus einer fixen Grundvergütung, einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement sowie Nebenleistungen (Sachbezüge). Der überwiegende Teil der Zielvergütung entfällt dabei auf die variablen Vergütungsbestandteile, die ein- oder mehrjährige Erfolgsziele haben und untenstehend näher beschrieben sind. Die einzelnen variablen Vergütungsbestandteile sehen jeweils Höchstgrenzen vor.

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

Fixum

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

Variable Vergütungselemente

Die variablen Vergütungselemente setzen sich aus der kurzfristigen variablen Vergütung (Short Term Incentive oder STI) und der langfristigen variablen Vergütung (Long Term Incentive oder LTI) zusammen und belaufen sich auf ca. 60% der Zielvergütung ohne Nebenleistungen für ein Geschäftsjahr.

In der untenstehenden Tabelle sind die Eckpunkte der beiden variablen Vergütungselemente dargestellt:

	Short Term Incentive	Long Term Incentive	
Anteil an der Zielvergütung	20%	20%	20%
Erfolgsziele, an denen die Leistung gemessen wird	budgetierter FFO	Relativer Total Shareholder Return (bezogen auf EPRA NA-REIT Europe Ex-UK)	Absoluter Total Shareholder Return
Min/Max Erfolgszielerreichung	50%/150%	50%/150%	50%/150%
Diskretionärer Faktor	0,8 / 1,2	0,8 / 1,2	0,8 / 1,2
Anteil der mehrjährigen Elemente	25%	100%	100%
Form der mehrjährigen Elemente	Virtuelle Aktien	Virtuelle Aktien	Virtuelle Aktien
Haltefrist	2 Jahre	4 Jahre	4 Jahre
Referenzaktienkurs	Durchschnitt über 20 Tage	Durchschnitt über 60 Tage	Durchschnitt über 60 Tage
Höchstgrenze für Auszahlungsbetrag der mehrjährigen Elemente	250% des mehrjährigen Anteils	Anzahl virtuelle Aktien multipliziert mit 250% des Referenzaktienkurses zum Gewährungszeitpunkt	Anzahl virtuelle Aktien multipliziert mit 250% des Referenzaktienkurses zum Gewährungszeitpunkt

Erfolgsziel FFO für STI

Da sich der STI primär anhand der erzielten Funds from Operations ("FFO") bemisst, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO unterjährig an, wenn Akquisitionen und/oder Verkäufe maßgeblich zum erreichten FFO für ein Geschäftsjahr beigetragen haben. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird.

Min./Max. Erfolgszielerreichung

Beschreibt den minimalen Grad der Zielerreichung, der erforderlich ist, damit es zu einer Auszahlung kommt (Schwellwert), und den maximalen Grad der Zielerreichung, der für Auszahlungszwecke berücksichtigt wird (Cap).

Diskretionärer Faktor

Beschreibt den diskretionären Faktor, den der Aufsichtsrat festlegt, um die individuelle Leistung jedes Vorstandsmitglieds zu berücksichtigen.

Anteil mehrjährige Elemente

Beschreibt den Anteil des mehrjährigen Elements am betreffenden Vergütungsbestandteil.

Referenzaktienkurs

Aktienkurs, der bei der Gewährung zur Umwandlung des Zielwertes in virtuelle Aktien verwendet und am Ende der Haltefrist bei der Umwandlung der virtuellen Aktien in einen Auszahlungsbetrag zugrunde gelegt wird.

Virtuelle Aktien

Die Anzahl der gewährten virtuellen Aktien ergibt sich aus dem Zielwert des mehrjährigen Elements geteilt durch den Referenzaktienkurs.

Auszahlungsbetrag

- Für den STI ergibt sich der Auszahlungsbetrag am Ende der Haltefrist aus der Anzahl der virtuellen Aktien multipliziert mit dem Referenzaktienkurs zuzüglich der während der Haltefrist gezahlten Dividende pro alstria-Aktie.
- Für den LTI werden die virtuellen Aktien am Ende der Haltefrist in Abhängigkeit von der Erreichung der Erfolgsziele angepasst. Der Auszahlungsbetrag entspricht der finalen Anzahl von virtuellen Aktien (i) multipliziert mit dem Referenzaktienkurs (ii) zuzüglich der Dividende, die während der Haltefrist pro alstria Aktie gezahlt wurde, (iii) multipliziert mit dem diskretionären Faktor.

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2014 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

				Olivier Elamine	Alexander Dexne
	Beginn der Haltefrist	Referenzaktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Anzahl virtuelle Aktien	Anzahl virtuelle Aktien
STI 2012	2013	9,45	2015	7.193	5.885
STI 2013	2014	9,57	2016	5.914	4.839
LTI 2011	2011	10,43	2015	42.186	34.516
LTI 2012	2012	8,70	2016	50.575	41.379
LTI 2013	2013	9,29	2017	47.363	38.751
LTI 2014	2014	9,44	2018	46.610	38.136

Nebenleistungen

Die Vorstandsmitglieder erhalten weiterhin zusätzlich Nebenleistungen in Form von Sachbezügen; diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien, Altersvorsorgeleistungen sowie der privaten Dienstwagennutzung.

2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2014

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.186. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der Barauszahlung auf die virtuellen Aktien für den STI 2011 sowie für den LTI 2010), betrug TEUR 2.931. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die mehrjährigen variablen Vergütungselemente wurde dabei durch einen unabhängigen externen Vergütungsexperten überprüft.

Die Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung erfolgt auf Basis der Mustertabellen gemäß Deutschem Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 24. Juni 2014.

Leistungen von Dritten an einzelne Vorstandsmitglieder im Hinblick auf die Tätigkeit als Vorstandsmitglied wurden im Geschäftsjahr 2014 weder gewährt noch erbracht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hypothetischen Maximalwerte nur für den außergewöhnlichen Fall des gleichzeitigen Eintretens aller in der Tabelle „Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2014 gewährten variablen Vergütungsbestandteile“ dargestellten Bedingungen erreicht werden können.

Vergütung der Mitglieder des Vorstands für die Geschäftsjahre 2014 und 2013

in TEUR

Gewährte Zuwendungen	Olivier Elamine				Alexander Dexne			
	CEO				CFO			
	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max) ¹⁰⁾	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max) ¹⁰⁾
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	451	454	454	454	379	369	369	369
Festvergütung ¹⁾	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen ²⁾	11	14	14	14	19	9	9	9
Summe einjährige variable Vergütung	173	173	0	312	142	142	0	255
Einjährige variable Vergütung (STI 2013)	173 ³⁾	-	-	-	142 ³⁾	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2014)	-	173 ³⁾	0	312 ⁴⁾	-	142 ³⁾	0	255 ⁴⁾
Summe mehrjährige variable Vergütung	498	498	0	2.240	407	407	0	1.833
STI 2013 (1 plus 2 Jahre)	58 ⁵⁾	-	-	-	47 ⁵⁾	-	-	-
STI 2014 (1 plus 2 Jahre)	-	58 ⁵⁾	0	260 ⁶⁾	-	47 ⁵⁾	0	213 ⁶⁾
LTI 2013 (4 Jahre)	440 ⁷⁾	-	-	-	360 ⁷⁾	-	-	-
LTI 2014 (4 Jahre)	-	440 ⁷⁾	0	1.980 ⁸⁾	-	360 ⁷⁾	0	1.620 ⁸⁾
Summe fixe und variable Vergütung	1.122	1.125	454	3.006	928	918	369	2.457
Versorgungsaufwand ⁹⁾	84	85	85	85	58	58	58	58
Gesamtvergütung	1.206	1.210	539	3.091	986	976	427	2.515

¹⁾jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag

²⁾beinhaltet Leistungen für Firmenwagen

³⁾75% des STI Zielwerts für das jeweilige Geschäftsjahr

⁴⁾maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für 75% des STI nach 1 Jahr (Zielwert STI x 0,75 x 1,5 x 1,2)

⁵⁾25% des STI Zielwerts für das jeweilige Geschäftsjahr

⁶⁾maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für 25% des STI nach 1 und weiteren 2 Jahren ((Zielwert STI x 0,25 x 1,5 x 1,2) x 2,5)

⁷⁾LTI Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr

⁸⁾maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist (1,5 x Anzahl virtuelle Aktien x (2,5 x Aktienkurs am Gewährungsdatum) x 1,2)

⁹⁾beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge

¹⁰⁾hypothetischer maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag wenn alle in der Tabelle "Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte" beschriebenen Annahmen erfüllt werden

Corporate Governance

Zufluss	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	CEO		CFO	
	2014	2013	2014	2013
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	454	451	369	379
Festvergütung ¹⁾	440	440	360	360
Nebenleistungen ²⁾	14	11	9	19
Summe einjährige variable Vergütung	170	204	139	167
Einjährige variable Vergütung (STI 2012) ³⁾	-	204	-	167
Einjährige variable Vergütung (STI 2013) ³⁾	170	-	139	-
Summe mehrjährige variable Vergütung	911	67	745	54
STI 2010 (1 plus 2 Jahre) ⁴⁾	-	67	-	54
STI 2011 (1 plus 2 Jahre) ⁴⁾	75	-	61	-
LTI 2010 (4 Jahre) ⁵⁾	836	-	684	-
Sonstiges	0	0	0	0
Summe fixe und variable Vergütung	1.535	722	1.253	600
Versorgungsaufwand ⁶⁾	85	84	58	58
Gesamtvergütung	1.620	806	1.311	658

¹⁾ jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag

²⁾ beinhaltet Leistungen für Firmenwagen

³⁾ Zahlungsbetrag für 75% nach 1 Jahr für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr

⁴⁾ Zahlungsbetrag für 25% des STI nach 1 plus weiteren 2 Jahren

⁵⁾ Zahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist

⁶⁾ beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge

Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2014 gewährten variablen Vergütungsbestandteile:

Einjährige variable Vergütung:	<ol style="list-style-type: none"> 1. FFO 2014 = EUR 70,146 Mio. (budgetierter FFO von EUR 46,764 Mio. wird zu 150% erreicht) 2. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
Mehrjährige variable Vergütung:	
LTI (4 Jahre):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Absoluter TSR $\geq 9\%$, d.h. absoluter total shareholder return für alstria Investoren über 4 Jahre von 9% p.a. oder mehr 2. Relativer TSR (TSR vs. EPRA) $\geq 25\%$, d.h. der alstria Aktienkurs übersteigt den EPRA/NA-REIT Europe Index Ex UK um 25% 3. Der alstria Aktienkurs steigt um 250% (Aktienkurs am Gewährungstag von EUR 9,44 ---> Aktienkurs am Auszahlungstag nach 4 Jahren EUR 23,6) 4. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
STI (1 plus 2 Jahre):	Aktienkurs der Gesellschaft steigt um 250% (z.B.: Aktienkurs von EUR 9 am deferral date ---> Aktienkurs von EUR 22,5 am Auszahlungstag nach 2 Jahren)

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 (LTI) wurde im Jahr 2010 neu eingeführt und hat das Aktienoptionsprogramm 2007 abgelöst. Im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2007 erhielten die Mitglieder des Vorstands im Jahr 2007 einmalig Aktienoptionen zu einem Ausübungspreis von EUR 16,00. Die siebenjährige Laufzeit der Aktienoptionen lief im Geschäftsjahr 2014 aus. Die Aktienoptionen hätten nur ausgeübt werden können, 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 überstiegen hätte. Dieses Erfolgsziel betrug EUR 19,20 und wurde während der gesamten Laufzeit der im Geschäftsjahr 2007 gewährten Aktienoptionen nicht erreicht. Das Aktienoptionsprogramm 2007 der Gesellschaft ist damit beendet. Aus den im Geschäftsjahr 2007 gewährten Aktienoptionen entstand im Geschäftsjahr 2014 kein Aufwand.

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

1. Struktur der Aufsichtsratsvergütung

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung in Höhe von 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. Mitgliedern 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 2014

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 305. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2014 und 2013 setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR				
Mitglied des Aufsichtsrats	Mitgliedschaft Aufsichtsrat	Mitgliedschaft Prüfungsausschuss	Vergütung für 2013	Vergütung für 2014
Alexander Stuhlmann	Vorsitzender	n.a.	60,00	60,00
	stellvertretender			
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender	Mitglied	60,00	60,00
Benoît Hérault	Mitglied	n.a.	40,00	40,00
Roger Lee	Mitglied	Mitglied	50,00	50,00
Richard Mully	Mitglied	n.a.	40,00	40,00
Marianne Voigt	Mitglied	Vorsitzende	55,00	55,00
Gesamt			305,00	305,00

REIT-ANGABEN

REIT-ERKLÄRUNG

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Im Zusammenhang mit unserem Jahresabschluss nach § 264 ff. HGB sowie unserem Konzernabschluss nach § 315a HGB zum 31. Dezember 2014 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 2014 Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 79,06% 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 Rücklagenbildung im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
 - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 1.684.910 beläuft und somit 95,23% 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 443 belaufen, höchstens 20%, nämlich 0,03%, 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 2014 im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen i. H. v. EUR 120,0 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;

REIT-Angaben

- b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren, im Geschäftsjahr 2014 auf TEUR 201. Dies entspricht 0,17% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. In 2014 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 39.467 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2013 wurde ein Jahresüberschuss im Sinne des § 275 HGB nicht ausgewiesen.
 6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.
 7. Seit 2010 hat der Konzern 18,67% 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 846,6 Mio. und entspricht damit 50,2% des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist.

alstria office REIT-AG

Hamburg, den 13. Februar 2015

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 (REITG)

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 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 2014 (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 2014 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 2014 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.

REIT-Angaben

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 2014 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 13. Februar 2015

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Reiher

Wirtschaftsprüfer

Blumhagen

Wirtschaftsprüferin

MEHR 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.

AktG

Abkürzung für Aktiengesetz. In diesem Gesetz sind Rechte und Pflichten von auf Aktien basierenden Kapitalgesellschaften, also Aktiengesellschaften (AG) und Kommanditgesellschaften auf Aktien (KGaA), sowie der Aktionäre reguliert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment properties)

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 und IFRS 13 bestimmt.

Asset Management

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

Aufsichtsrat

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

Bewertungsrendite

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

Beizulegender Zeitwert (Fair Value)

Der Fair Value (beizulegender Zeitwert oder Verkehrswert) ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der beizulegende Zeitwert für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien wird bei alstria regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.

Büroimmobilien

Gebäude, in denen 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.

DAX

Der Deutsche Aktienindex (DAX) spiegelt die Wertentwicklung der 30 wichtigsten deutschen Aktien wider. Außer den Kurswerten gehen hier auch die Dividendenzahlungen ein. Der DAX startete Ende 1987 mit einem Wert von 1000.

Dividende

Der Anteil am ausgeschütteten Nettogewinn des Unternehmens, den der Aktionär entsprechend der Anzahl seiner Anteile erhält.

Durchschnittliche Finanzierungskosten

Finanzierungskosten, ausgedrückt als Prozentsatz der gewichteten Finanzverbindlichkeiten im Berichtszeitraum.

EPRA

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

Fertiggestellte Entwicklungsprojekte

Gebäude, die in der vormals im Entwicklungsprogramm waren und in der Berichtsperiode in die Investment Properties umgegliedert wurden.

FFO (funds from operations)

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

zuzüglich zahlungsunwirksamer Aufwendungen und abzüglich zahlungswirksamer Steuern.

Grundkapital

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

Hauptversammlung

Mindestens einmal jährlich versammeln sich die Aktionäre einer Aktiengesellschaft zur Hauptversammlung. Diese wählt den Aufsichtsrat und den Abschlussprüfer und 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.

HGB

Abkürzung für Handelsgesetzbuch. In diesem Gesetz sind die wesentliche Grundsätze des deutschen Handelsrechts sowie der Bilanzierung und Finanzberichterstattung kodifiziert.

IFRS

Die IFRS werden vom International Accounting Standards Board (IASB) mit dem Ziel herausgegeben, transparente und vergleichbare Rechnungslegungsprinzipien zu schaffen, die von Unternehmen und Organisationen weltweit zur Finanzberichterstattung angewendet werden. Seit dem 1. Januar 2005 sind die IFRS für den Konzernabschluss börsennotierter Unternehmen anzuwenden.

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang 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 Mietflächen, die am Ende eines Berichtszeitraumes nicht vermietet sind.

Mietfreie Zeit/Incentives

Finanzielle Anreize, die vom Vermieter zum Abschluss eines Mietvertrags angeboten werden. In der Regel werden anfänglich mietfreie Zeit oder eine Beihilfe zum Ausbau der Mietfläche vereinbart.

Mietrendite

Kennzahl, die die Vertragsmiete zu einem bestimmten Zeitpunkt ins Verhältnis zum Marktwert der Immobilie setzt.

Net Asset Value (NAV)

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

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.

Verschuldungsgrad (LTV=Loan to Value)

alstria berechnet den Verschuldungsgrad (Loan-to-value) 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.

Vertragsmiete

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

WpHG

Abkürzung für Wertpapierhandelsgesetz. Durch das WpHG wird in Deutschland der Handel mit Wertpapieren wie Aktien oder Anleihen geregelt. Beaufsichtigt wird die Einhaltung des Gesetzes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

XETRA

Elektronisches Börsenhandelssystem , das auf der Basis eines offenen Orderbuchs arbeitet und damit die Transparenz erhöht.

Zinsscap

Caps sind Derivate, die die Zahlungen variabler Zinsverpflichtungen zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft nach oben hin begrenzen. Bei einem Zinsscap wird die Differenz zwischen dem variablen Zinssatz und einem vereinbarten Capzinssatz ausgeglichen wenn letzterer niedriger ist. Ziel dieser Maßnahme ist zumeist die Absicherung gegen Zinssatzsteigerungen.

Zinsswap

Swaps (englisch für Tausch) sind Derivate, bei denen der Tausch von variablen gegen fixe Zahlungsströme zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft vereinbart wird. Bei einem Zinsswap gehen die Vertragsparteien die Verpflichtung ein, einen fixen bzw. einen variablen Zinssatz auf einen bestimmten Nennwert an die jeweils andere Vertragspartei zu zahlen. Ziel dieser Maßnahme ist zumeist die Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken.

FINANZKALENDER

Finanztermine 2015

5. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
6. Mai	Hauptversammlung Shareholders' Meeting
7. Mai	Ex-Dividenden-Datum
4. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
3. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht

IMPRESSUM/KONTAKT

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).

Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

Tel „ +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax „ +49 (0) 40 22 63 41-229

E-Mail „ rdibbern@alstria.de



alstria office REIT-AG
www.alstria.de
info@alstria.de

Bäckerbreitergang 75
20355 **Hamburg**
Tel. ▶ +49 (0)40 22 63 41-300
Fax ▶ +49 (0)40 22 63 41-310

Friedrichstraße 19
40217 **Düsseldorf**
Tel. ▶ +49 (0)211 30 12 16-600
Fax ▶ +49 (0)211 30 12 16-615