

# GESCHÄFTS- BERICHT 2017

IFRS Finanzbericht



## KONZERNKENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

in TEUR	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>					
Umsatzerlöse	193.680	202.663	115.337	101.782	104.224
Nettomieteinnahmen	172.279	179.014	102.140	90.020	93.249
Konzernergebnis <sup>1)</sup>	296.987	176.872	-110.970	36.953	38.945
FFO <sup>1)</sup>	113.834	116.410	59.397	47.626	45.328
Ergebnis je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	1,94	1,16	-1,15	0,47	0,49
FFO je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	0,74	0,76	0,61	0,60	0,57

<sup>1)</sup> Ohne Minderheiten.

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.331.858	2.999.099	3.260.467	1.645.840	1.632.362
Bilanzsumme	3.584.069	3.382.633	3.850.580	1.769.304	1.785.679
Eigenkapital	1.954.660	1.728.438	1.619.377	846.593	844.114
Verbindlichkeiten	1.629.409	1.654.195	2.192.916	922.711	941.565
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	12,70	11,28	10,64	10,71	10,69
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) <sup>1)</sup>	12,69	11,28	10,68	10,67	10,60
Nettoverschuldungsgrad (in %)	40,0	40,9	49,3	50,4	50,7

<sup>1)</sup> Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung der Wandelanleihe.

REIT-Kennzahlen	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	57,1	56,7	49,4	50,2	50,9
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA <sup>1)</sup> -Kennzahlen	2017	2016	2015	2014	2013
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,65	0,57	0,42	0,59	0,57
EPRA-Kostenquote A (in %) <sup>2)</sup>	20,0	20,6	26,1	22,9	21,7
EPRA-Kostenquote B (in %) <sup>3)</sup>	16,7	16,6	22,1	19,8	18,6

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2013	31.12.2012
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	12,71	11,31	10,91	11,22	10,97
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	12,45	10,81	10,66	10,58	10,55
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,6	5,0	5,0	4,8	5,6
EPRA-"topped-up"-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	5,4	5,3	5,0	5,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,4	9,2	11,2	11,0	6,8

<sup>1)</sup> Für weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, [www.epra.com](http://www.epra.com).

<sup>2)</sup> Inklusive Leerstandskosten.

<sup>3)</sup> Exklusive Leerstandskosten.



# INHALT

<b>DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT .....</b>	<b>2</b>
<b>KONZERNLAGEBERICHT .....</b>	<b>3</b>
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE .....	3
FINANZANALYSE.....	13
RISIKO- UND CHANCENBERICHT .....	25
NACHHALTIGKEITSBERICHT .....	43
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN.....	44
SONSTIGE ANGABEN .....	48
PROGNOSEBERICHT .....	49
<b>DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS .....</b>	<b>51</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS .....</b>	<b>52</b>
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	52
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG .....	53
KONZERNBILANZ .....	54
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	56
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG .....	58
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS.....	60
<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....</b>	<b>131</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....</b>	<b>132</b>
<b>CORPORATE GOVERNANCE .....</b>	<b>141</b>
BERICHT DES AUFSICHTSRATS .....	141
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....	148
VERGÜTUNGSBERICHT .....	159
<b>REIT-ANGABEN .....</b>	<b>170</b>
REIT-ERKLÄRUNG .....	170
REIT-VERMERK .....	172
<b>FINANZKALENDER/IMPRESSUM .....</b>	<b>174</b>
FINANZKALENDER.....	174
IMPRESSUM/KONTAKT .....	174

## DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE .....	3
WIRTSCHAFTLICHES UMFELD .....	3
STRATEGISCHE AUSRICHTUNG .....	5
ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO .....	6
FINANZANALYSE.....	13
ERTRAGSLAGE .....	13
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE .....	18
UNTERNEHMENSSTEUERUNG .....	24
RISIKO- UND CHANCENBERICHT .....	25
RISIKOBERICHT .....	25
CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG .....	41
NACHHALTIGKEITSBERICHT .....	43
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN.....	44
SONSTIGE ANGABEN .....	48
MITARBEITER.....	48
VERGÜTUNGSBERICHT .....	48
KONZERNERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 315D HGB .....	48
DIVIDENDE.....	48
PROGNOSEBERICHT .....	49

## KONZERNLAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

#### WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

##### Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2017 als stabil erwiesen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich um 2,2% und verzeichnet damit den höchsten Zuwachs seit 2011. Zusätzlich wurde wie im Vorjahr der Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,3%) übertroffen. Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2016 um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7%, der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 44,3 Mio. Erwerbstätigen, dies entspricht einer Steigerung um 1,5% zum Vorjahr. Seit der Wiedervereinigung ist dieses die höchste Zahl in Deutschland.\*

Das Gesamtvolumen des deutschen Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien lag zum dritten Mal in Folge über der 50-Milliarden-Marke und verzeichnet gegenüber 2016 einen Anstieg von 9,1% auf EUR 57,4 Mrd. Das anhaltende Interesse an deutschen Immobilien sowie die starken ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten lassen auf weiterhin gute Investitionsmöglichkeiten in Gewerbeimmobilien schließen.\*\*

#### Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

##### *Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien*

Gemäß den größten gewerblichen Maklerhäusern lagen die Durchschnittsmieten in sechs der sieben sogenannten „Big 7“-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Jahr 2017 über dem Vorjahresniveau, lediglich Hamburg blieb stabil bei EUR 15,21 pro m<sup>2</sup>. Die Spitze bei den Durchschnittsmieten bildete Frankfurt am Main mit EUR 20,35 pro m<sup>2</sup>, gefolgt von Berlin mit EUR 19,23 pro m<sup>2</sup>, München mit EUR 17,31 pro m<sup>2</sup>, Düsseldorf mit EUR 15,08 pro m<sup>2</sup>, Stuttgart mit EUR 13,40 pro m<sup>2</sup> und Köln mit EUR 12,90 pro m<sup>2</sup>.

##### *Flächenaufnahme in deutschen Großstädten*

Gemäß den größten gewerblichen Maklerhäusern sank die Leerstandsquote bei Bürogebäuden im Jahresvergleich von 5,7% in 2016 auf 4,8% in 2017 (bzw. um 0,7 Mio. m<sup>2</sup> auf 4,4 Mio. m<sup>2</sup>) und verzeichnete damit den geringsten Wert seit 15 Jahren. Die höchste Leerstandsquote der „Big 7“ verzeichnete Frankfurt am Main mit 9,0%, gefolgt von Düsseldorf mit 8,0%, Hamburg mit 4,8%, Köln mit 3,8%, München mit 3,1%, Berlin mit 2,7% und Stuttgart mit 2,4%.

\* Jahreswirtschaftsbericht 2018 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

\*\* Die Marktdaten in diesem Kapitel beziehen sich auf Quellen von Jones Lang LaSalle, Colliers International Deutschland GmbH, BNP Paribas Real Estate und CBRE GmbH.

### **Flächenumsätze**

In den „Big 7“-Städten in Deutschland betragen die Büroflächenumsätze im Jahr 2017 4,2 Mio. m<sup>2</sup> gemäß den größten gewerblichen Maklerhäusern. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Anstieg von 0,2 Mio. m<sup>2</sup>, welches 6% entspricht. Die größten Flächenumsätze mit einem Anstieg wurden in München mit 989.200 m<sup>2</sup> (+27%), Berlin mit 930.075 m<sup>2</sup> (+6%), Frankfurt am Main mit 710.500 m<sup>2</sup> (+31%) und Hamburg mit 628.750 m<sup>2</sup> (+15%) verzeichnet. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Städten sind die Büroflächenumsätze in Köln auf 308.300 m<sup>2</sup> (-25%), in Stuttgart auf 261.550 m<sup>2</sup> (-37%) und in Düsseldorf auf 370.075 m<sup>2</sup> (-5%) gesunken. Insbesondere werden diese Rückgänge auf das sinkende Angebot an Flächen zurückgeführt.

### **Büroneubauten**

Entsprechend den größten gewerblichen Maklerhäusern war mit einer Fläche von zirka 912.950 m<sup>2</sup> das Neubauvolumen von Büroflächen im Jahr 2017 um zirka 23% niedriger als im Jahr 2016. Den einzigen Anstieg an Fertigstellungen in den „Big 7“ im Vorjahresvergleich verzeichnete Düsseldorf (+89%), wohingegen das Neubauvolumen in Berlin (-49%) gefolgt von Frankfurt am Main (-42%), Hamburg (-36%), Köln (-23%), Stuttgart (-16%) und München (-14%) rückläufig war. Für das Jahr 2018 wird ein Anstieg des Neubauvolumens auf zirka 1.300.000 m<sup>2</sup> erwartet.

### **Investitionsmärkte**

Der positive Trend auf den Investitionsmärkten konnte im Geschäftsjahr 2017 fortgesetzt werden, wie die größten Maklerhäuser berichten. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 57,4 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 9,1% an. In den „Big 7“-Städten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 30,4 Mrd. verzeichnet. Durch den Anstieg des Investitionsvolumens auf EUR 7,6 Mrd. (+51%) löste Berlin Frankfurt am Main mit EUR 7,0 Mrd. (+7%) an der Spitze ab. Nach den beiden Spitzenreitern reiht sich München mit EUR 5,7 Mrd. (-13%) ein, gefolgt von Hamburg mit EUR 3,7 Mrd. (-24%), Düsseldorf mit EUR 3,1 Mrd. (+30%), Köln mit EUR 2,1 Mrd. (+23%) und Stuttgart mit EUR 1,3 Mrd. (-31%). Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2017 rund 65% des Transaktionsvolumens auf Einzeltransaktionen. Die übrigen 35% betrafen Portfoliotransaktionen, diese Werte blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Eine grundsätzliche Änderung der Anlagestrategie der Investoren kann trotz des Preisanstiegs nicht festgestellt werden, obgleich eine leicht erhöhte Risikobereitschaft sichtbar ist. Obwohl die Investoren sich weiterhin auf Core-Immobilien, die sich durch einen guten Zustand, eine gute Lage und eine langfristige, attraktive Vermietung auszeichnen, konzentrieren, haben die Investitionen in Value-Add-, Core-Plus- und opportunistische Immobilien zugenommen.



## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“) ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. Der alstria-Konzern setzte sich zum 31. Dezember 2017 aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG sowie 57 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Während der alstria office REIT-AG über 50% der Immobilien zum 31. Dezember 2017 zuzurechnen sind (66 Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt EUR 1,6 Mrd.), werden die verbleibenden Immobilien von 34 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 dieses Managementansatzes sind:

- Der Mieter steht im Mittelpunkt. Nur wer seinen Mieter kennt und dessen Bedürfnisse trifft, wird langfristigen Vermietungserfolg haben.
- Kontinuierliche Investitionen sichern die Immobilienqualität. Wertsteigerungen lassen sich nur durch stetige Modernisierungen und den Abbau von Leerständen realisieren.
- Wertsteigerungspotenziale sollen durch umfassende Repositionierung und Entwicklung von Objekten realisiert werden.
- Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis sichert die Vermietbarkeit der Immobilien. Viele Mieter sind preissensitiv und erfolgreich ist nur der Vermieter, der ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis 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:

- Das Portfolio von alstria verfügt über eine gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit von zirka 4,7 Jahren. Zirka 60% der Mietumsätze werden mit einer ausgewählten Zahl von bonitätsstarken Mietern erzielt. Rund 30% 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 Operations“-Management (Asset- und Property-Management), ist dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber den öffentlichen und privaten Wettbewerbern.
- Ein Kernelement der Geschäftsstrategie von alstria ist die Unterstützung der Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Niedrige Betriebskosten sind für die 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.

## ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

### Wesentliche Portfoliokennzahlen

Kennzahlen	31.12.2017	31.12.2016
Anzahl der Objekte	116	108
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	0	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>1)</sup>	3,4	3,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	202,0	188,4
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	5,9	6,2
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.570.100	1.524.300
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,4	9,2
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,7	4,9
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	12,1	11,6

<sup>1)</sup> Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

### Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen	2017	2016	Veränderung
Neuvermietungen (in m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	98.300	76.600	21.700
Verlängerungen von Mietverträgen (in m <sup>2</sup> )	147.100	118.153	28.947

<sup>1)</sup>Neuvermietungen entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Ausübungen von Optionen berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2017 lag alstrias Vermietungserfolg (gemessen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) auf einem Rekord-Niveau.

## Konzernlagebericht

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Objekt	Stadt	Fläche <sup>1)</sup> (m <sup>2</sup> )	Jährliche Miet- einnahmen (TEUR)	Laufzeit (Jahre)	Beginn Mietvertrag
Jagenbergstraße 1	Neuss	8.700 <sup>2)</sup>	810	10,5	01.05.17
Hauptstätter Straße 65-67	Stuttgart	8.400	1.677	10,0	01.01.18
Am Seestern 1	Düsseldorf	7.600	1.310	10,0	01.12.17
Ernst-Merck-Straße 9	Hamburg	5.850	1.285	10,0	01.05.18 <sup>3)</sup>
Horbeller Straße 11	Köln	4.700 <sup>4)</sup>	480	10,0	01.08.18
Ernst-Merck-Straße 9	Hamburg	4.300	868	11,0	01.10.18
Ingersheimer Straße 20	Stuttgart	3.400 <sup>5)</sup>	519	6,0	01.01.18
Steinstraße 5-7	Hamburg	3.000	549	12,2	01.04.18 <sup>3)</sup>
Goldsteinstraße 114	Frankfurt am Main	2.300	290	10,0	01.03.18
Platz der Einheit 1	Frankfurt am Main	2.250	515	5,0	01.07.17
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	1.900	363	7,0	01.06.17
Washingtonstraße 16/16a	Dresden	1.630	155	4,3	01.09.17
Bamlerstraße 1-5	Essen	1.500	172	3,5	01.01.18

<sup>1)</sup> Büro- und Nebenflächen.

<sup>2)</sup> Davon 6.700 m<sup>2</sup> vorzeitig verlängert und 2.000 m<sup>2</sup> neue Flächen vermietet.

<sup>3)</sup> Frühestmöglicher Termin.

<sup>4)</sup> Davon 300 m<sup>2</sup> verlängert und 4.400 m<sup>2</sup> neue Flächen vermietet.

<sup>5)</sup> Davon 700 m<sup>2</sup> verlängert und 2.700 m<sup>2</sup> neue Flächen vermietet.

Die Reduktion des Leerstands steht auch im Geschäftsjahr 2018 im primären operativen Fokus.

### Portfoliobewertung und Regionen

alstria Portfolio wurde zum 31. Dezember 2017 von externen Gutachtern (Colliers International Valuation UK LLP und Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG) zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit den Anforderungen des International Financial Reporting Standards (IFRS) 13 bewertet. Die Bewertung für das Portfolio ergab, einschließlich der eigengenutzten Flächen, einen Marktwert zum Bilanzstichtag von EUR 3.409 Mio.\* Der Marktwert der Immobilien, die alstria in den Kernmärkten hält, beläuft sich auf rund EUR 3.286 Mio. und macht somit über 96% des Gesamtportfolios aus. Die regionale Aufteilung auf die Kernmärkte ist in der folgenden Tabelle ersichtlich:

Gesamtportfolio nach Regionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung (in pp)
Rhein-Ruhr	29	29	0
Hamburg	29	27	2
Rhein-Main	21	21	0
Stuttgart	12	14	-2
Berlin	5	3	2
Sonstige	4	6	-2

Ferner liegt der Investitionsfokus auf einer Immobilienklasse: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen 90%\*\* auf Büroimmobilien.

\* Inklusive der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien.

\*\* Büro- und Lagerflächen.

## Mieter

Die folgende Tabelle zeigt die zehn größten Mieter der alstria zum 31. Dezember 2017:

alstria Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	12	13	-1
Daimler AG	12	12	0
GMG Generalmietgesellschaft	10	10	0
Zürich Versicherung AG	4	5	-1
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	4	4	0
Bilfinger SE	3	3	0
Residenz am Dom gem. Betriebsgesellschaft mbH	2	2	0
ATOS Origin	1	1	0
Württembergische Lebensversicherung AG	1	1	0
Stadt Berlin	1	1	0
Sonstige	50	48	2

Die nachfolgende Tabelle fasst die auslaufenden Mietverträge der nächsten drei Jahre des gesamten Portfolios zusammen:

Auslaufende Mietverträge (in % der Jahresmiete)	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung (in pp)
2018	12,8	18,0	-5,2
2019	18,8	18,1	0,7
2020	14,0	11,6	2,4

## 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 auf dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstria's Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus von alstria stehen. alstria tätigte im Geschäftsjahr 2017 folgende Immobilientransaktionen:

## Konzernlagebericht

Objekt	Stadt	Verkaufs-/ Kaufpreis (TEUR) <sup>1)</sup>	Jahresmiete (TEUR) <sup>2)</sup>	Ø Restmiet- laufzeit (Jahre) <sup>2)</sup>	Unter- zeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
<b>Verkäufe</b>						
Max-Eyth-Straße 2	Dortmund	4.200	4	2,2	14.10.16	28.02.17
Zellescher Weg 21–25a	Dresden	10.500	695	2,0	15.12.16	01.02.17
Vichystraße 7–9	Bruchsal	13.400	1.048	4,1	28.08.17	31.10.17
Carl-Benz-Straße 15	Ludwigsburg	19.600	1.690	5,3	28.08.17	31.10.17
Doktorweg 2–4	Detmold	11.300	816	4,7	01.09.17	31.12.17
Frankfurter Straße 71–75	Eschborn	16.200	1.086	16,1	09.10.17	30.06.18 <sup>3)</sup>
Eschersheimer Landstraße 55	Frankfurt am Main	44.000	1.625	1,8	21.12.17	31.03.18 <sup>3)</sup>
<b>Verkäufe gesamt</b>		<b>119.200</b>	<b>6.964</b>			
<b>Verkäufe in Joint Venture</b>						
Große Bleichen 23–27 <sup>4)</sup>	Hamburg	170.000	5.401	7,8	18.07.17	31.08.17
<b>Käufe</b>						
Friedrich-List-Straße 20	Essen	18.400 <sup>5)</sup>	1.478	3,0	02.03.17	22.04.17
<b>Portfolio</b>						
Am Borsigturm 13–19, 27–33	Berlin		1.277	2,9	24.04.17	01.07.17
Am Borsigturm 44–46, 52–54	Berlin		761	3,1	24.04.17	01.07.17
Rankestraße 17 / Schaperstraße 12	Berlin		476	4,3	24.04.17	01.07.17
Willstätterstraße 11–15	Düsseldorf		2.301	3,2	24.04.17	01.07.17
Immermannstraße 59 / Karlstraße 76	Düsseldorf		962	4,3	24.04.17	01.07.17
Kanzlerstraße 8	Düsseldorf		951	2,4	24.04.17	01.07.17
Am Wehrhahn 28–30	Düsseldorf		382	6,8	24.04.17	01.07.17
D2-Park 5	Ratingen		669	1,5	24.04.17	01.07.17
Essener Bogen 6 a–d	Hamburg		705	5,2	24.04.17	01.07.17
Essener Straße 97	Hamburg		148	2,3	24.04.17	01.07.17
Heidenkampsweg 44–46	Hamburg		348	2,8	24.04.17	01.07.17
Heidenkampsweg 99–101	Hamburg		897	3,9	24.04.17	01.07.17
<b>Portfolio gesamt</b>		<b>158.500<sup>5)</sup></b>	<b>9.877</b>			
Eichwiesenring 1	Stuttgart	28.000	1.534	5,6	20.12.17	Q2 2018 <sup>3)</sup>
Sonninstraße 26–28	Hamburg	54.584	2.160	5,8	21.12.17	01.02.18
<b>Käufe gesamt</b>		<b>259.484</b>	<b>15.049</b>			

<sup>1)</sup> Exklusive Erwerbsnebenkosten.

<sup>2)</sup> Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

<sup>3)</sup> Erwartet.

<sup>4)</sup> Das Objekt wurde durch die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, ein 49/51 Prozent Joint Venture der alstria office REIT-AG und der Quantum Immobilien AG, verkauft.

<sup>5)</sup> Gesamtkaufpreis (inklusive Nebenkosten) von EUR 187,7 Mio. (Friedrich-List-Straße EUR 19,7 Mio. und Portfolio EUR 168,0 Mio.).

## Entwicklungsprojekte

alstria erzielte im Berichtsjahr signifikante Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten:

### › Momentum (Wehrhahn-Center), Düsseldorf

Das 1985 errichtete Momentum befindet sich in Düsseldorf im etablierten Teilmarkt Innenstadt. Im Jahr 2012 erwarb alstria den Komplex im Rahmen einer Portfoliotransaktion. Das Gebäude besteht aus fünf miteinander verbundenen Bauteilen, in denen sich im Erdgeschoss jeweils Einzelhandels- und in den sechs Obergeschossen Büroflächen befinden. Die in den zwei Untergeschossen befindliche Tiefgarage bietet Platz für über 500 Fahrzeuge.

Da insbesondere die Büromietflächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Haustechnik und Flexibilität entsprachen, beschloss alstria, das Gebäude grundlegend zu revitalisieren. Dies umfasst u. a. die vollständige Entkernung bis auf den Rohbau sowie das Anbringen einer neuen Fassade, die mit einem zeitgemäßen Achsraster eine hochflexible komplette Neu-Strukturierung der Bürogrundrisse erlaubt. Die Gebäudetechnik greift die hochflexible Neugestaltung ebenfalls mit auf. Neben den Büroflächen wird die Adressbildung mit neuen zweigeschossigen Eingängen gestärkt. Die Mietfläche wird durch die partielle Aufstockung einzelner Bauteile, die effiziente Haustechnikführung und die Ausbildung von Dachterrassen erweitert.

Mit den Umbaumaßnahmen, die voraussichtlich bis Mitte 2018 andauern werden, wurde im März 2016 begonnen. Aktuell befindet sich das Objekt in der Vermarktungsphase und es konnten bereits erste Vermietungserfolge erzielt werden.

### › Bieberhaus, Hamburg

Das denkmalgeschützte Gebäude von 1909 wurde im Jahr 2007 von alstria erworben und steht in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes in Hamburg. Im Erdgeschoss des Objekts liegen Einzelhandelsgeschäfte, in den darüber gelegenen sechs Geschossen Büroflächen. Außerdem befindet sich das 2012 umfangreich modernisierte Ohnsorg-Theater im Bieberhaus. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Da die Büromietflächen nach dem Auszug des Finanzamtes nicht mehr den heutigen Anforderungen an Haustechnik und Flexibilität entsprachen, beschloss alstria, das Gebäude grundlegend zu revitalisieren. Dies umfasst u. a. die vollständige Entkernung der Büroflächen und des Dachgeschosses bis auf den Rohbau. Im Zuge dieser umfassenden Sanierung soll das Dach teilweise erneuert, die Fläche im 7. OG damit vergrößert und zur Bürofläche umgenutzt werden.

Mit den Umbaumaßnahmen, die voraussichtlich bis Mitte 2018 andauern werden, wurde im Oktober 2016 begonnen. Durch die Gewinnung von zwei Ankermietern konnte alstria bereits nahezu alle neuentwickelten Flächen langfristig vermieten.

### › Besenbinderhof 41, Hamburg

Das denkmalgeschützte Gebäude von 1927 wurde für das Staatliche Gesundheitsamt errichtet und im Rahmen des Primo-Portfolios im Jahr 2006 von der alstria erworben. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof in Hamburg und zeichnet sich durch seine Klinkerfront mit schmalen Klinkerpfeilern aus. Das Gebäude ist im Vorderteil voll unterkellert, hat fünf Geschosse und verkleinert sich nach Süden um ein Geschoss. Errichtet wurde es in einer für die Zwanzigerjahre typischen Bauweise. Im Gebäude befinden sich derzeit Büroräume. Das Objekt verfügt über 14 Stellplätze, die über eine Anfahrt vom Nagelsweg erreichbar sind.

Da die Büromietflächen nach dem Auszug des Gesundheitsamtes nicht mehr den heutigen Anforderungen an Haustechnik und Flexibilität entsprachen, beschloss alstria, das Gebäude grundlegend zu revitalisieren. Abhängig von der Baugenehmigung umfasst die Planung zurzeit u. a. die vollständige Entkernung der Büroflächen bis auf den Rohbau. Im Zuge dieser umfassenden Sanierung soll durch eine Aufstockung des Hauptgebäudes das ursprüngliche Erscheinungsbild (auf sechs Geschosse) wiederaufgebaut werden. Ergänzt wird das Gebäude durch einen Anbau am hinteren Grundstücksteil, der zusätzlich Bürofläche schafft. Die Haupteingangstüranlage und die Treppenhäuser bleiben mit ihrem Zwanzigerjahre Charme erhalten. Jeweils seitlich des Haupteingangs werden neue Zugänge geschaffen, die im Stil und in der Materialbeschaffenheit dem Haupteingang gleichen.

Mit den Umbaumaßnahmen, die voraussichtlich bis Ende 2019 andauern werden, wird im September 2018 begonnen.

### › Amsinckstraße 28 und 34, Hamburg

Gelegen an der Amsinckstraße befinden sich die Bürogebäude mit den Hausnummern 28 und 34 im Zentrum Hamburgs, zwischen dem Kontorhausviertel, der HafenCity und der City-Süd. Erbaut wurden sie in den Jahren 1991 und 1993 zur behördlichen Nutzung für die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Hausnummer 28 verfügt über rund 8.500 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche sowie über eine Tiefgarage mit 73 Stellplätzen. Dahingegen verfügt die Hausnummer 34 über rund 6.600 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche sowie über eine Tiefgarage mit 64 Stellplätzen.

Nachdem die Behörde und ein ebenfalls behördlicher Interimsnutzer Ende Oktober 2017 ausgezogen sind, werden die Objekte zurzeit umfassend revitalisiert. Ziel ist es, die Single-Tenant-Häuser zu Multi-Tenant-Häusern mit neuen den heutigen Standards entsprechenden Büroflächen umzubauen. Die technische Gebäudeausstattung wird ebenfalls an die heutigen Standards angepasst. Die Aufteilung der Mieteinheiten bietet eine hochflexible Anmietung von sowohl kleinen als auch großen zusammenhängenden Flächen. In den Büroflächen werden höchste Ansprüche an flexible und moderne Büros mit hohem Designanspruch realisiert. Im Erdgeschoss der Hausnummer 28 bieten sich aufgrund seines flexiblen Grundrisses unterschiedlichste Möglichkeiten.

Die Revitalisierung wird voraussichtlich bis Ende 2018 andauern.

### › Gustav-Nachtigal-Straße 3, Wiesbaden

Das Büro-Hochhaus wurde 1984 erbaut und verfügt über rund 18.455 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche sowie eine Tiefgarage mit 160 Stellplätzen. Das Objekt liegt zirka fünf Minuten in östlicher Richtung vom Wiesbadener Hauptbahnhof entfernt. Es verfügt über acht Obergeschosse und zwei Untergeschosse. Im achten Obergeschoß befindet sich eine Dachterrasse mit Blick über die Stadt Wiesbaden. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Foyer, ein allgemeiner Konferenzbereich, Büros sowie eine große Kantine.

Nach über 30-jähriger Nutzung als Multi-Tenant-Haus entsprachen weder das Erscheinungsbild noch die Büroarbeitsplätze den heutigen Anforderungen. Der Eingangsbereich sowie alle Büro- und Nutzflächen werden neugestaltet. Die Erschließung der neuen Multi-Tenant-Mieteinheiten erfolgt geschossweise über den zentralen Kern mit Aufzügen sowie über drei Treppenhäuser und neu angeordnete Zugangstüren und ermöglicht somit eine flexible Vermietung.

Die Revitalisierung des Gebäudes befindet sich zurzeit in der Planungsphase.

Im Geschäftsjahr 2017 hat alstria rund EUR 59 Mio. in laufende Modernisierungsmaßnahmen investiert. Von diesen EUR 59 Mio. fielen EUR 18 Mio. für Entwicklungsprojekte und EUR 41 Mio. für wertsteigernde Mieterausbauten an. Der Hauptanteil der im Geschäftsjahr 2017 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Maßnahmen in den Düsseldorfer Objekten Momentum und Am Seestern, dem Berliner Objekt in der Darwinstraße, den Hamburger Objekten Bieberhaus sowie Steinstraße 5-7 sowie dem KASTOR in Frankfurt am Main. Das Unternehmen plant, in den nächsten zwei Jahren durch Entwicklungsprojekte zirka EUR 120 Mio. in das Portfolio zu investieren. Dieser Investitionsplan gehört zu alstrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm. Daneben wird der Umfang der Investitionen von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen Mietern beeinflusst.



### FINANZANALYSE

Das Geschäftsjahr 2017 verlief für alstria erwartungsgemäß. Die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2017 erhöhten sich im Wesentlichen durch den Übergang der angekauften Objekte zum 1. Juli 2017. Infolgedessen stieg auch die Umsatzprognose um EUR 8 Mio. von EUR 185 Mio. auf EUR 193 Mio. Das operative Ergebnisziel (nach Minderheiten) verbesserte sich in der Folge um EUR 5 Mio. von EUR 108 Mio. auf EUR 113 Mio. Der Umsatz in Höhe von zirka EUR 194 Mio. liegt im Rahmen der angepassten Prognose von EUR 193 Mio. für das Geschäftsjahr 2017. Das operative Ergebnis (FFO) (nach Minderheiten) belief sich auf rund EUR 114 Mio. und bewegte sich damit ebenfalls im Rahmen des für die Berichtsperiode prognostizierten Niveaus in Höhe von EUR 113 Mio.

### ERTRAGSLAGE

#### Operatives Ergebnis (FFO)

Das operative Ergebnis (FFO) belief sich im Jahr 2017 auf TEUR 117.550 vor Minderheiten bzw. TEUR 113.834 nach Minderheiten gegenüber TEUR 121.558 vor Minderheiten bzw. TEUR 116.410 nach Minderheiten im Vorjahr. Die FFO-Marge konnte um 0,7 Prozentpunkte auf 60,7% (vor Minderheiten) gesteigert werden. Daraus ergibt sich ein FFO in Höhe von EUR 0,76 je Aktie (vor Minderheiten) bzw. EUR 0,74 je Aktie (nach Minderheiten) für das Geschäftsjahr 2017 (2016: EUR 0,79 vor Minderheiten; EUR 0,76 nach Minderheiten).\*

Der Grund für den leichten Rückgang des FFO resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der Nettomieteinnahmen in Höhe von TEUR 6.735.

---

\* Basierend auf dem Stichtagswert vom 31. Dezember 2017 153.961.654 (31. Dezember 2016: 153.231.217)

## Konzernlagebericht

in TEUR	2017	2016
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>299.084</b>	<b>193.694</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-181.492	-72.806
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	9.334	8.101
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-19.693	-25.464
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-30.121	-3.852
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	40.438	21.885
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>2)</sup></b>	<b>117.550</b>	<b>121.558</b>
davon Minderheitsanteilseignern zuzurechnen	-3.716	-5.148
<b>davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen</b>	<b>113.834</b>	<b>116.410</b>
Instandhaltung und Vermietung	-40.700	-22.226
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>3)</sup></b>	<b>73.134</b>	<b>94.184</b>
Anzahl Aktien am 31.12 (in Tausend)	153.962	153.231
FFO je Aktie (in EUR)	0,74	0,76

<sup>1)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentliche Effekte im Geschäftsjahr 2016 stellen Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 6.686, Veräußerungsnebenkosten in Höhe von TEUR 4.771, sowie nicht zahlungswirksame Effekte aus der Auflösung von Effektivzinsen im Zuge der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen (TEUR 3.392) dar. Wesentliche Effekte im Geschäftsjahr 2017 stellen Vorfälligkeitsentschädigungen im Zuge des teilweisen Rückkaufs der bestehenden Anleihen (TEUR 31.981), der Aufwand aus der Bewertung der Kommanditanteile in Höhe von TEUR 9.317, ein sonstiger betrieblicher Ertrag aus der Abstandsanzahlung eines Mieters in Höhe von TEUR 6.820 sowie Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 930 dar.

<sup>2)</sup> 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 sind 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.

<sup>3)</sup> Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung aktivierter Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

### Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2017 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 348.008 verglichen mit TEUR 247.109 im Jahr 2016.

Im Vergleich zum Vorjahr weist der Konzern ein besseres sonstiges Ergebnis und ein höheres Bewertungsergebnis auf. Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2017 und 2016:

in TEUR	2017	2016
Mieterlöse	193.680	202.663
Nettomieteinnahmen	172.279	179.014
Verwaltungs- und Personalaufwand	-21.856	-21.147
Sonstiges Ergebnis	-3.600	-9.028
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>146.823</b>	<b>148.839</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	181.492	72.806
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19.693	25.464
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>348.008</b>	<b>247.109</b>

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2017 beliefen sich auf TEUR 193.680 (2016: TEUR 202.663), dies entspricht einem Rückgang von 4,4% bzw. TEUR 8.983. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Objektverkäufen im Geschäftsjahr 2016.

### Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 21.637 (2016: TEUR 23.445). Die Kostenquote sank von 11,6% in 2016 auf 11,2% in 2017. Dies ist insbesondere auf im ersten Halbjahr 2016 durchgeführte Brandschutzmaßnahmen in zwei Immobilien aus dem alstria office Prime-Portfolio zurückzuführen.

Im Ergebnis verringerten sich die Netto-Mieteinnahmen des Gesamtkonzerns für 2017 um TEUR 6.735 auf TEUR 172.279 (2016: TEUR 179.014).

### Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand sank im Vorjahresvergleich um TEUR 431 auf TEUR 8.033. Grund hierfür waren insbesondere geringere Abschreibungen und Nebenkosten für die eigenen Büroflächen (2016: TEUR 8.464). Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2017 TEUR 13.823 (2016: TEUR 12.683). Ursache für die Erhöhung im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen ein Anstieg der Gehälter um TEUR 587 auf TEUR 6.629, welcher auf eine höhere Anzahl von Mitarbeitern zurückzuführen ist. Durch den Anstieg des Aktienkurses der alstria erhöhte sich darüber hinaus die Vergütung für virtuelle Aktien um TEUR 487 auf TEUR 1.488. Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 11,3% der Umsatzerlöse und 0,6% des beizulegenden Zeitwertes des Portfolios (2016: 10,4% und 0,7%).

### Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2017 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR -3.600 (2016: TEUR -9.028). Ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 5.354 ergab sich im Wesentlichen aus Abstandszahlungen von Mietern in Höhe von TEUR 6.820.

### Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

Das im Geschäftsjahr 2017 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR 181.492 (2016: TEUR 72.806). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den allgemeinen Wertanstieg auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt zurückzuführen.

### Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2017 konnte alstria ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 19.963 erzielen. Den wesentlichen Ergebnistreiber stellte das Objekt Eschersheimer Landstraße in Frankfurt am Main dar.

## Finanzergebnis

in TEUR	2017	2016
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-23.314	-20.496
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-5.357	-5.116
Zinsaufwand weitere Darlehen	-3.399	-4.074
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-3.248	-2.036
Zinsaufwand Darlehen alstria office Prime-Portfolio	-186	-6.728
Zinsaufwand Konsortialdarlehen alstria	0	-6.723
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	0	-207
Andere Zinsaufwendungen	-480	0
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-35.984</b>	<b>-45.380</b>
Zinserträge	816	535
Sonstiges Finanzergebnis	-32.540	-5.949
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-67.708</b>	<b>-50.794</b>

Der Finanzaufwand verringerte sich aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 geringeren Darlehensbestände und eines niedrigeren durchschnittlichen Zinssatzes um TEUR 9.396 auf TEUR 35.984.

Für das Nettofinanzergebnis ergab sich im Vergleich zur Vorjahresperiode hingegen ein deutlicher Anstieg des Finanzierungsaufwands um insgesamt TEUR 16.914 auf TEUR -67.708. Zur Optimierung des Fälligkeitsprofils der alstria wurden bestehende Anleihen im Nennwert von TEUR 348.200 am Markt zurückgekauft und eine neue Anleihe mit längerer Laufzeit und einem Nennwert von TEUR 350.000 am Markt platziert (vgl. Abschnitt „Finanzmanagement“ ab Seite 19). Das Aufgeld für den Rückkauf der Anleihen betrug aufgrund des Anleihekurses zum Zeitpunkt des Rückkaufs TEUR 29.172 und ist im Sonstigen Finanzergebnis berücksichtigt. Weiterhin ist das Sonstige Finanzergebnis durch die Auflösung der abgegrenzten Nebenkosten der zurückgekauften Anleihen mit TEUR 2.809 belastet.

Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auch auf den Abschnitt „Finanzmanagement“ ab Seite 19.

### Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen

Der Ergebnisanteil von Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 28.118 (2016: TEUR 5.480) basiert im Wesentlichen auf dem Verkauf der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg.

### Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, bedient sich alstria zur Absicherung von variabel verzinsten Darlehen Zinssicherungsinstrumenten in Form von Caps und Swaps. Aufgrund der Refinanzierungen durch festverzinsliche Anleihen und des Rückgangs der variabel verzinslichen Bankdarlehen verringerte sich das Volumen des Nennwerts von Zinssicherungsinstrumenten von TEUR 504.266 auf TEUR 152.630.

Das Nettoergebnis aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 auf TEUR -9.334 (2016: TEUR -8.101).

Während sich aus den Zinssicherungsinstrumenten im Geschäftsjahr 2017 kein nennenswertes Bewertungsergebnis ergab (TEUR -41), wirkte sich die Aufwertung des in der begebenen Wandelanleihe eingebetteten Derivates mit TEUR -9.293 aufwandswirksam aus. Der Wert des eingebetteten Derivates wird maßgeblich durch die Entwicklung des Aktienkurses der alstria bestimmt, da dieser den Marktwert der potenziellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe beeinflusst.

Weitere Einzelheiten sowie eine tabellarische Überleitung finden sich in Abschnitt 6.5 des Konzernanhangs.

### Konzernergebnis

Das Konzernergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 296.987 (2016: TEUR 182.376) und stieg damit um TEUR 114.611.

Zusammenfassend wurden geringere Nettomieteinnahmen und ein geringeres Nettofinanzergebnis durch ein verbessertes Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie eine Erhöhung des Ergebnisanteils an Gemeinschaftsunternehmen kompensiert. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 1,94 für das Geschäftsjahr 2017 (2016: EUR 1,16).

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund ihres REIT-Status sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Auf der Ebene der REIT-Tochtergesellschaften kann ein Steueraufwand in geringem Umfang entstehen. Mit der Übernahme der alstria office Prime wurden Gesellschaften in den Konzernkreis einbezogen, die zunächst nicht der REIT-Steuerbefreiung unterlagen. Mit dem im Geschäftsjahr 2016 erfolgten Formwechsel der alstria office Prime wurden die Gesellschaften des alstria office Prime-Teilkonzerns in die steuerfreie REIT-Struktur einbezogen.

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum 31. Dezember 2017 TEUR 3.331.858 im Vergleich zu TEUR 2.999.099 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf den Erwerb von 13 Gebäuden sowie auf den Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 181.492) zurückzuführen. Leicht nivelliert wird der Anstieg durch den Verkauf von fünf Gebäuden. Zwei der Gebäude werden zum 31. Dezember 2017 unter der Bilanzposition „Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien“ ausgewiesen.

in TEUR	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2016</b>	<b>2.999.099</b>
Investitionen	58.780
Zugänge	177.000
Erwerbsnebenkosten	10.723
Abgänge	-42.800
Umklassifizierungen	-57.936
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	181.492
<b>Immobilienportfolio zum 31.12.2017</b>	<b>3.326.358</b>
Geleistete Vorauszahlungen	5.500
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2017</b>	<b>3.331.858</b>
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	21.049
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	60.200
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	8.659
<b>Buchwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>3.421.766</b>
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.693
<b>Beizulegender Zeitwert des unbeweglichen Vermögens</b>	<b>3.423.459</b>

### Liquide Mittel

Die liquiden Mittel verringerten sich in der Berichtsperiode von TEUR 247.489 um TEUR 145.411 auf TEUR 102.078. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 122.268 erzielt. Die Finanzierungstätigkeiten zeigten Nettozahlungsmittelabflüssen in Höhe von TEUR 150.448. Neben der Auszahlung der Dividenden in Höhe von TEUR 79.680 betraf dies die Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen der ehemaligen Deutschen Office in Höhe von TEUR 26.919 sowie die Zahlungsströme aus der Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen und Anleihen, die sich per Saldo auf TEUR -39.048 beliefen.

Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 117.231. Dabei führten die Immobilientransaktionen zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 164.690, während gegenläufig Zahlungsmittel aus der Kapitalauskehrung eines Gemeinschaftsunternehmens in Höhe von TEUR 49.850 generiert wurden.

## Eigenkapitalkennzahlen

Eigenkapitalkennzahlen	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	1.954.660	1.728.438	13,1%
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	12,70	11,28	12,6%
EK-Quote (in %)	54,5	51,1	3,4 pp
REIT-EK-Quote (in %) <sup>1)</sup>	57,1	56,7	0,4 pp

<sup>1)</sup> Stellt das Verhältnis von Eigenkapital zum Buchwert des unbeweglichen Vermögens dar. Mindestanforderung gemäß G-REIT Gesetz: 45%.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2017 um TEUR 226.222. Der Konzernnettogewinn für die Berichtsperiode trug mit TEUR 296.987 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividende im Mai 2017 in Höhe von TEUR 79.680 gegenüber.\*

## Kommanditeinlage nicht beherrschender Gesellschafter

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern handelt es sich um die Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter an der alstria office Prime. In Übereinstimmung mit den IFRS Vorschriften wird das Kommanditkapital der Minderheitsgesellschafter im Konzernabschluss als Fremdkapital ausgewiesen.

## Finanzmanagement

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung von einzelnen Objekten, Objektportfolios bzw. des Unternehmens aufgenommen bzw. begeben. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, welches eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht.

Am 15. Juni 2017 wurde ein Kreditvertrag über eine unbesicherte revolvingende Kreditlinie in Höhe eines Nominalbetrages von bis zu EUR 100 Mio. und einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Zum 29. Juni 2017 wurden hiervon EUR 30 Mio. zur teilweisen Finanzierung des neuen Portfolios in Anspruch genommen und am 29. Dezember 2017 zurückgeführt.

Am 1. November 2017 wurden Teile der Wandelanleihe mit einem Nominalwert in Höhe von EUR 5,7 Mio. gewandelt. Die Wandlung führte zu der Ausgabe von insgesamt 619.437 neuen Aktien unter Bezugnahme der bedingten Kapitalerhöhung, welche für diese Zwecke vorgesehen worden war (Bedingtes Kapital 2013).

Am 15. November 2017 platzierte alstria die dritte unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von EUR 350 Mio. Die Anleihe mit einem Kupon von 1,5% hat eine Laufzeit bis November 2027. Der Emissionserlös der Anleihe diente dem teilweisen Rückkauf der bestehenden Unternehmensanleihen. Dabei erfolgte ein Rückkauf in Höhe von EUR 173,2 Mio. für die bis

\* Siehe auch Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 58.

## Konzernlagebericht

2021 laufende Anleihe und EUR 175 Mio. für die bis 2023 laufende Anleihe. Die kombinierte Transaktion zielte darauf ab, die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten zu verlängern und das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten zu verbessern.

Die zum 31. Dezember 2017 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

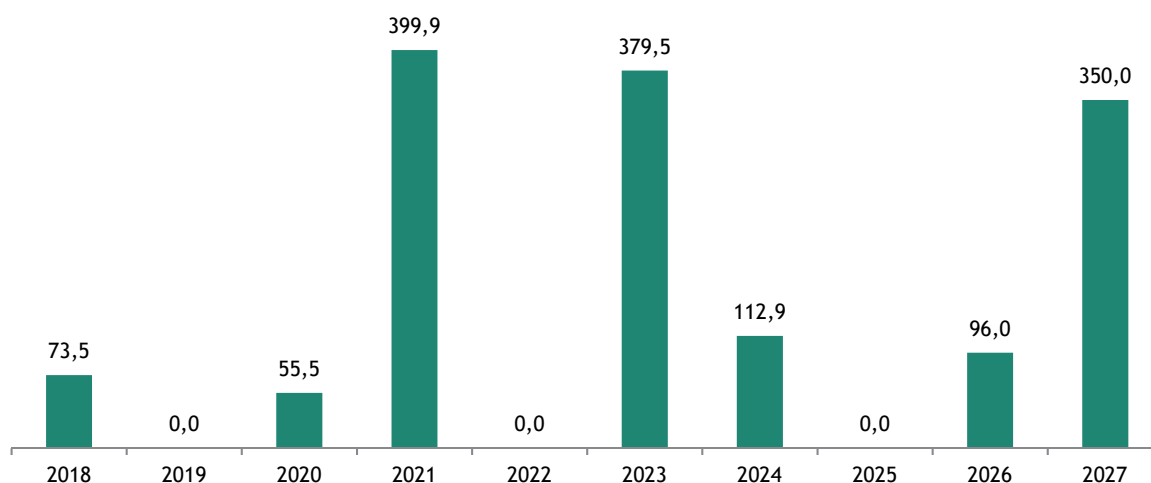
Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2017 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2017 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2016 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	37,0	55,0	67.000
Darlehen #2	30.04.2021	57.975	44,2	62,0	58.896
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	38,1	60,0	56.500
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	37,4	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	15.113	32,3	60,0	15.268
<b>Gesamte gesicherte Darlehen</b>		<b>241.988</b>	<b>38,4</b>	-	<b>253.664</b>
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	-	-	500.000
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	500.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	-
Wandelanleihe	14.06.2018	73.500	-	-	79.200
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J./fix	08.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4J./fix	06.05.2020	38.000	-	-	38.000
Schuldschein 7J./variabel	08.05.2023	17.500	-	-	17.500
Schuldschein 4J./variabel	06.05.2020	17.500	-	-	17.500
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	-	-	-	-
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1.225.300</b>	-	-	<b>1.229.200</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.467.288</b>	<b>43,0</b>	-	<b>1.482.864</b>
<b>Net LTV</b>			<b>40,0</b>		

	31.12.2017	31.12.2016
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen/Anleihen/Wandelanleihe (in Jahren)	5,8	5,4



Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten<sup>1)</sup> in Mio. EUR zum 31.12.2017



<sup>1)</sup> Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

	2017	2016
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p. a.)	2,1	2,2

### Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants) unter §11 der Anleihebedingungen\*

alstria ist im Falle des Eingehens neuer Finanzverbindlichkeiten, die nicht zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingegangen wurden, verpflichtet, folgende Covenants einzuhalten:

- Ein Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 60%
- Ein Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 45%
- Ein Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten von mindestens 150%

Am 15. Juni 2017 wurde ein Vertrag über eine unbesicherte revolvingende Kreditlinie in Höhe von EUR 100 Mio. und einer Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Zum 29. Juni 2017 wurden hiervon EUR 30 Mio. in Anspruch genommen. Im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2017, unmittelbar nach Inanspruchnahme der Kreditlinie, wurde die Berechnung und Einhaltung der Covenants dargelegt. Am 29. Dezember 2017 wurden die EUR 30 Mio. zurückgeführt.

\* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen der am 24. November 2015, am 12. April 2016 und am 15. November 2017 durch alstria begebenen Schuldverschreibungen sowie die Bedingungen des am 6. Mai 2016 durch die alstria begebenen Schuldscheins (siehe [www.alstria.de](http://www.alstria.de) für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

## Konzernlagebericht

Am 15. November 2017 platzierte alstria die dritte unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe zum Zwecke der teilweisen Refinanzierung der bestehenden Anleihen. Die kombinierte Transaktion zielte darauf ab, die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten zu verlängern und das Risikoprofil der Verbindlichkeiten zu verbessern.

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant soll hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen, beginnend mit dem fünften Berichtsstichtag und jedem folgenden Berichtsstichtag. Die Publikation erfolgte erstmals im Geschäftsbericht 2016.

in TEUR	Kumuliert 2017
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>366.792</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-181.492
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.334
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-19.693
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	5.617
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-30.121
<b>Konsolidiertes bereinigtes EBITDA</b>	<b>150.437</b>
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-35.482
Einmalige Finanzierungskosten	5.035
<b>Zahlungswirksames Zinsergebnis</b>	<b>-30.447</b>
<b>Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)</b>	<b>4,9</b>

<sup>1)</sup> Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 31. Dezember 2017 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

### Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten sanken im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von TEUR 1.466.521 um 5,8% auf TEUR 1.381.965 zum Bilanzstichtag. Die Verringerung ergab sich im Wesentlichen aus der Umklassifizierung der Wandelanleihe als kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 79.200. Außerdem wurden TEUR 11.676 dreier Darlehen im Laufe des Berichtsjahres getilgt. Darüber hinaus erhöhte die Platzierung einer dritten unbesicherten, festverzinslichen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von TEUR 350.000 im vierten Quartal die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten, wobei in Höhe von TEUR 348.200 ein teilweiser Rückkauf der bestehenden Unternehmensanleihen erfolgte, sodass sich in Summe ein Anstieg von TEUR 1.800 ergab.

### Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 86.450 (Vorjahr: TEUR 19.330) und sind damit um TEUR 67.120 höher als zum Vorjahresstichtag. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der im zweiten Quartal in Höhe von TEUR 79.200 erfolgten Umklassifizierung der

Wandelanleihe. Im vierten Quartal der Berichtsperiode wurde hiervon ein Nominalwert von TEUR 5.700 gewandelt. Darüber hinaus werden die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 von den für die Anleihen (31.12.2017: TEUR 11.344, 31.12.2016: TEUR 16.408) und den Schuldschein (31.12.2017: TEUR 1.752, 31.12.2016: TEUR 1.738) aufgelaufenen Zinsen beeinflusst.

### Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 187.703 (31.12.2016: TEUR 104.996). Davon stellten TEUR 86.450 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2016: TEUR 19.330) und TEUR 47 kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern dar (31.12.2016: TEUR 12.966). TEUR 13.675 entfielen auf Steuerverbindlichkeiten (31.12.2016: TEUR 20.104), die sich auf Ebene der übernommenen alstria office Prime-Gesellschaften ergeben. Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 7.268 (31.12.2016: TEUR 4.584). Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (31.12.2017: TEUR 49.204, 31.12.2016: TEUR 45.334) betreffen u. a. Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 11.869 (31.12.2016: TEUR 11.869), die auf Ebene der alstria office Prime angefallen sind. Des Weiteren enthalten sie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (31.12.2017: TEUR 18.116, 31.12.2016: TEUR 16.223), erhaltene Mietvorauszahlungen (31.12.2017: TEUR 3.313, 31.12.2016: TEUR 2.758) sowie erhaltene Mietkautionen (31.12.2017: TEUR 5.414, 31.12.2016: TEUR 4.944).

### 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 sowie einmaligen Effekten.\*

Die ursprünglichen Umsatz- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2017 erhöhten sich im Wesentlichen durch den Übergang von Nutzen und Lasten des Portfolios zum 1. Juli 2017. Infolgedessen erhöhte sich die Umsatzprognose um EUR 8 Mio. von EUR 185 Mio. auf EUR 193 Mio. Das operative Ergebnisziel verbesserte sich in der Folge um EUR 5 Mio. von EUR 108 Mio. auf EUR 113 Mio. Durch die gute Vermietungsleistung lagen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2017 bei rund EUR 194 Mio. und somit im Rahmen der angepassten Prognose. Der FFO betrug im Berichtsjahr zirka EUR 114 Mio. und bewegte sich damit im Rahmen der Prognose von EUR 113 Mio.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des Net LTV, der REIT-Eigenkapitalquote sowie der Liquidität, wobei es sich hierbei nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Am 31. Dezember 2017 lag der Net LTV bei 40,0%, verglichen mit 40,9% zum Geschäftsjahresende 2016. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 57,1%, im Vergleich zu 56,7% im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45%.

---

\* Für weitere Informationen siehe Seite 13f.

## 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. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts von erkannten Risiken umgesetzt werden können, z. B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

Für alstria bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung von gegenwärtigem und zukünftigem Erfolgspotenzial sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens. Das Risikomanagementsystem der alstria office REIT-AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle von 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 wird organisatorisch als von den einzelnen Geschäftsbereichen unabhängiger Zentralbereich koordiniert. 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:

**alstria 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.

**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 0,6	unwesentlich
Größer 0,6 bis 1,5	gering
Größer 1,5 bis 6,0	moderat
Größer 6,0 bis 15,0	erheblich
Größer 15,0	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 unterlag im Vergleich zum Vorjahr keinen wesentlichen Änderungen.

### 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 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, Legal 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 2018 bis 2020.



## Unternehmensrisiken

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikoausmaß	RisikoEinstufung	Veränderung gegenüber Vorjahr
<b>Strategische Risiken</b>				
Marktumfeldrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Organisationsrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
<b>Betriebliche Risiken</b>				
Instandhaltungsrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Bauprojekten	möglich	erheblich	M	unverändert
Leerstandsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Immobilientransaktionen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Personalrisiken	möglich	gering	L	unverändert
IT-Risiken	möglich	gering	L	unverändert
Mietausfallrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert
Umweltrisiken	unwahrscheinlich	gering	L	unverändert
<b>Compliance-Risiken</b>				
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
<b>Finanzielle Risiken</b>				
Bewertungsrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Steuerrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Zinsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	gestiegen
Liquiditätsrisiko	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Refinanzierungsrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert
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 für den Konzern. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. In der Vergangenheit wurden die Wachstumseintrübung in den Entwicklungs- und Schwellenländern, die politische Instabilität in bestimmten Krisenländern sowie die

anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten als Ursachen identifiziert, die das verfügbare Einkommen in den betroffenen Staaten beeinträchtigen und sich indirekt über die Verringerung der Nachfrage aus diesen Ländern auch auf den deutschen Markt auswirken könnten. Während die beschriebenen Entwicklungen derzeit nicht mehr im Fokus der öffentlichen Diskussion stehen, sind der beabsichtigte Austritt Großbritanniens aus der EU und die weiteren Auswirkungen des Regierungswechsels in den USA als Unsicherheitsfaktoren hinzugekommen. Nachdem der deutsche Markt im Vorjahr bereits als robust charakterisiert wurde, zeigten sich in der aktuellen Berichtsperiode Anzeichen eines kräftigen Konjunkturaufschwungs.\* Anzeichen für eine Beendigung dieses Trends sind derzeit nicht auszumachen. Aus diesem Grunde verbleiben die Marktumfeldrisiken auf einem geringen (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, 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.

---

\* Siehe hierzu: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Januar 2018, 70. Jahrgang, Nr. 1, Seite 5, Frankfurt am Main.

### *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 Einschätzung wurde auch zum Vorjahresstichtag vorgenommen.

### *Mietausfallrisiko*

Ein betriebliches Risiko, welches sich z.B. infolge einer Konjunkturertrübung oder im Einzelfall verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Aufgrund der Tatsache, dass alstria's Hauptmieter ganz überwiegend öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell und unverändert zum Vorjahr 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 weiterhin hohen Instandhaltungsbudgets wird das Instandhaltungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittleres Risiko (M) eingestuft.

### *Risiken aus Bauprojekten*

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. Die starke Konjunktur insbesondere in der Baubranche stellt zunehmende Anforderungen an die Vergabe und Durchführung von Aufträgen. Im Vergleich zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten gleichwohl 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 Arbeitgeberattraktivität, 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 geschützt. Angesichts der Häufung von versuchten Hackerangriffen wurden die Maßnahmen zur Abwehr derartiger Cyberattacken verstärkt. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem separaten Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Die IT-Risiken werden insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als gering (L) eingeschätzt. Im Vorjahr wurde das Risiko ebenfalls als geringes Risiko betrachtet.

### *Risiken aus 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. Im Falle der Veräußerung einer Immobilie wird alstria für gewöhnlich bestimmte Garantien bezüglich tatsächlicher oder rechtlicher Sachverhalte der veräußerten Immobilie gegenüber dem potenziellen Erwerber abgeben. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass alstrias Management keine Kenntnis über ein Risiko besitzt, das durch bestimmte Angaben und Garantien in dem Veräußerungsvertrag abgedeckt wurde. Als Folge besteht grundsätzlich ein Risiko, dass alstria als Verkäufer durch einen Erwerber wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Seitens des Immobilienerwerbs besteht das Risiko, dass verdeckte Mängel am Grundstück oder 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**

In Anbetracht der langfristigen Ausrichtung unserer Branche und der Immobilität unserer Objekte ist es von zentraler Bedeutung, die Auswirkungen des Klimawandels in unseren Zukunftsprognosen zu berücksichtigen. Das Unternehmen ist immer dem Risiko zahlreicher und sich ändernder Vorschriften ausgesetzt. Insbesondere im Hinblick auf die Umwelt oder die Energieeffizienz können so Einschränkungen entstehen, die die Möglichkeiten zur Vermietung oder zum Betrieb bestimmter Gebäude unter Umständen begrenzen. alstria begegnet diesen Risiken durch die rechtliche Evaluierung von Gesetzesänderungen beim Erwerb, der Sanierung oder der Verwaltung der Immobilien. Darüber hinaus sind einzelne Gebäude in der Nähe von Küsten oder Flüssen potenziellen Strukturschädenrisiken ausgesetzt, die aus extremen Wetterereignissen resultieren können. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, verwendet das Unternehmen Risikoeinschätzungen von Versicherungen, um festzustellen, welche Gebäude vorsorglich ertüchtigt werden müssen. In einigen Fällen können Gebäude oder der Baugrund unentdeckte gefährliche Altlasten enthalten. Durch die Durchführung von Due-Diligence-Prüfungen und das Einholen von Garantien der Verkäufer im Rahmen von Akquisitionsprozessen sichert sich das Unternehmen gegen diese Risiken ab. alstria hat weiterhin Versicherungen abgeschlossen, die ihre Gebäude gegen Mietausfälle beim Wiederaufbau, bei Feuer, Sturm oder Wasserschäden absichern.

Die beschriebenen Umweltrisiken liegen auf einem, unverändert zum Vorjahr, niedrigen (L) Niveau.

Eine detaillierte Beschreibung der Umweltrisiken des Unternehmens findet sich im Nachhaltigkeitsbericht 2016 im Abschnitt „Klimaauswirkungen auf unser Geschäft“.

### **Compliance-Risiken**

#### **Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz**

alstria ist im REIT-Segment „Deutsche Börse REITs“ registriert. Das REIT-Segment ermöglicht es alstria, präserter für Investoren zu werden und sich als REIT auf dem Kapitalmarkt zu differenzieren. Die REIT-Aktien werden auf dem Parkett der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Der REIT-Status hat keinen Einfluss auf die Bedingungen für die Handelszulassung am 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 ihrer Nichteinhaltung, wie im Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

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

Das Kapital- und Investitionsmanagement unterstützt die Klassifizierung des Unternehmens als REIT. Das Unternehmen überwacht die Kapitalstruktur mithilfe 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 57,1%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2017 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 2020 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze damit nicht gegeben.

### *Risiken aus Verstößen 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 des einschlägigen Rechts beruht die Geschäftstätigkeit von alstria darauf, dass diese Gesetze, Richtlinien und Prozessvorgaben von ihren Mitarbeitern und dem Vorstand eingehalten werden. Wenn es dem Management von alstria nicht gelingt, Unternehmensrichtlinien zu dokumentieren und durchzusetzen oder wenn Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige oder unethische Handlungen (einschließlich Korruption) begehen, kann dies 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.

### *Risiken aus Rechtsstreitigkeiten*

Die alstria office REIT-AG oder ihre Tochtergesellschaften könnten an laufenden oder absehbaren Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren 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.

### ***Risiken im Zusammenhang mit der Umwandlung der DO Deutsche Office AG in die Kommanditgesellschaft alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG im Jahre 2016***

Einzelne vormalige Aktionäre der DO Deutsche Office AG sind der Ansicht, dass die Höhe der Barabfindung, die den vormaligen Aktionären der DO Deutsche Office AG für den Fall angeboten wurde, dass sie in der Hauptversammlung gegen den Umwandlungsbeschluss Widerspruch zur Niederschrift des Notars erklärt haben und ihren Austritt aus der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG erklären, zu niedrig bemessen wurde. Die vormaligen Aktionäre haben daher von der Möglichkeit, die Angemessenheit der Barabfindung in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen, Gebrauch gemacht und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens gestellt. Für den Fall, dass in einem solchen Spruchverfahren eine Erhöhung der Barabfindung durch eine von der Gesellschaft zu leistende Zuzahlung rechtskräftig festgesetzt wird, wirkt diese Entscheidung gemäß § 13 Spruchverfahrensgesetz für und gegen alle barabfindungsberechtigten ehemaligen Aktionäre der DO Deutsche Office AG, d.h., alle ehemaligen Aktionäre der DO Deutsche Office AG, die auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 12. Juli 2016 gegen den Umwandlungsbeschluss Widerspruch zur Niederschrift des Notars erklärt haben. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Aktionäre eine ggf. gerichtlich festgesetzte Zuzahlung erhalten, die in dem Spruchverfahren keinen Antrag gestellt haben und/oder die bereits gegen Zahlung der Barabfindung aus der Gesellschaft ausgeschieden sind. Die Zuzahlung ist mit Ablauf des Tags der Bekanntmachung der Umwandlung im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dieses betraglich nicht begrenzte Recht auf Zuzahlung samt der Verzinsung könnte zu einer finanziellen Belastung führen und sich dadurch nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Vorfeld der Umwandlung wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung des Unternehmenswerts und der angemessenen Barabfindung in Auftrag gegeben. Die Angemessenheit der angebotenen Barabfindung unterlag anschließend einer gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Neben diesen im Vorfeld getroffenen Maßnahmen zur Reduktion des Risikos auf Zuzahlung wird die Gesellschaft im laufenden Prozess von externen Beratern rechtlich unterstützt.

### ***Risiken im Zusammenhang mit der Verschmelzung zwischen der Deutsche Office und der Prime Office REIT-AG (PO REIT) im Jahre 2014***

Zudem sind einzelne Aktionäre der durch die Verschmelzung erloschenen PO REIT der Ansicht, dass das Umtauschverhältnis von bisherigen Aktien der PO REIT in Aktien der Gesellschaft zu ihren Lasten

zu niedrig bemessen ist. Sie haben daher von der Möglichkeit, die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen, Gebrauch gemacht und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens beim Landgericht München gestellt. In erster Instanz hat das Landgericht München am 21. August 2015 die Anträge auf Zuzahlung abgelehnt. Vier Antragsteller sowie der gemeinsame Vertreter haben Beschwerde eingelegt und das Verfahren wird jetzt in zweiter Instanz beim Oberlandesgericht München fortgeführt. Für den Fall, dass in einem solchen Spruchverfahren eine Verbesserung des Umtauschverhältnisses durch eine von der Gesellschaft zu leistende bare Zuzahlung rechtskräftig festgesetzt wird, wirkt diese Entscheidung gemäß § 13 Spruchverfahrensgesetz für und gegen alle Aktionäre der PO REIT. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Aktionäre ggf. eine gerichtlich festgesetzte bare Zuzahlung erhalten, die in dem Spruchverfahren keinen Antrag gestellt haben. Die bare Zuzahlung ist mit Ablauf des Tags der Bekanntmachung der Verschmelzung im Handelsregister des übernehmenden Rechtsträgers mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dieses betragslich nicht begrenzte Recht auf Zuzahlung samt der Verzinsung, die wegen der Länge des Verfahrens und der Höhe des gesetzlichen Zinssatzes schon für sich genommen erheblich werden kann, könnte zu einer finanziellen Belastung führen und sich dadurch nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des alstria-Konzerns auswirken. Im Vorfeld der Verschmelzung wurden gegenseitige Due-Diligence-Maßnahmen durchgeführt und es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung der Unternehmenswerte und des Austauschverhältnisses in Auftrag gegeben. Die Ermittlung des Austauschverhältnisses unterlag anschließend einer gesetzlich vorgeschriebenen Verschmelzungsprüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Neben den im Vorfeld getroffenen Maßnahmen zur Reduktion des Risikos auf bare Zuzahlung wird die Gesellschaft im laufenden Prozess von externen Beratern rechtlich unterstützt.

Die Auswirkungen der beschriebenen Rechtsstreitigkeiten auf das Risiko aus Rechtsstreitigkeiten sowie die generelle Risikosituation sind aufgrund der erwarteten niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit als gering einzustufen. Rückstellungen wurden dafür nicht gebildet.

Abgesehen von diesen Rechtsstreitigkeiten sind weder die alstria office REIT-AG noch ihre Tochtergesellschaften 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 weiteren 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 im Wesentlichen festverzinsliche Anleihen. Daneben bestehen grundschuldbesicherte Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Anleihen und Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps. 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 Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt der Nettoverschuldungsgrad („Loan-to-Value“ oder LTV) 40,0%. Dies ist ein im Vergleich zu dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad deutscher Immobilienunternehmen angemessener Wert. Die Darlehen des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf (vgl. Übersicht über die Darlehen auf Seite 20). Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde damit erfolgreich begegnet. Die Bonität von alstria wird zum Bilanzstichtag von der Ratingagentur Standard & Poor's unverändert mit BBB („Investment Grade“) eingestuft. Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstrias Anleihen und Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2021 erforderlich, in dem eine von drei Anleihen ausläuft. Die beiden anderen Anleihen weisen eine Laufzeit bis zum Geschäftsjahr 2023 bzw. 2027 auf, sodass ein diversifiziertes Laufzeitprofil besteht und die Refinanzierung der gesamten Darlehen zu einem Zeitpunkt vermieden werden kann (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 21).

Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt gering (L).

#### **Verletzung von Covenants**

alstria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens, 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 der vorstehend beschriebenen LTVs, die eine deutliche Unterschreitung der jeweils erlaubten Verschuldungsgrade aufweisen, 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 umfasst die Nutzung von klassischen Zinscaps und ggf. Zinsswaps, 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 grundsätzlich abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps, wodurch der Zinssatz auf einen bestimmten Höchstbetrag begrenzt wird. Der wesentliche Teil der Fremdfinanzierung besteht zum Bilanzstichtag aus festverzinslichen Anleihen sowie langfristigen Festzinsdarlehen und unterliegt daher bis zu ihrem Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko. Die variabel verzinslichen Darlehen werden überwiegend durch Zinscaps abgesichert. Durch die mögliche Inanspruchnahme einer neuen variabel verzinslichen Kreditlinie über bis zu TEUR 100.000, die nicht vollständig durch derivative Finanzinstrumente abgesichert ist, steigt das Zinsrisiko im Vergleich zum Vorjahr leicht an und wird zum Bilanzstichtag als mittleres Risiko (M) eingestuft.

### Liquiditätsrisiko

Die Disposition der liquiden Mittel ist einer der zentralen 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 den letzten Jahren umgesetzten Refinanzierungen einschließlich der Platzierung einer Wandelanleihe und drei Unternehmensanleihen mit diversifizierten Laufzeitenprofilen wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder des großen Teils von alstrias Kreditverbindlichkeiten in einer Summe („balloon repayment“) erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des überwiegenden Anteils der Darlehen und der Anleihen erst ab dem Jahre 2021 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 unabhängige 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 Leerstandsdaten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung

einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten sich die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen 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 im Jahr 2007 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 alstria keine Kreditrisiken, sodass 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 und aus anderen Steuerarten wie Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer oder Grundsteuer ergeben. Weiterhin besteht das Risiko, dass es aufgrund der Änderung von Steuergesetzen sowie deren abweichender Auslegung zu einer höheren Steuerbelastung auch rückwirkend für alle noch nicht bestandskräftigen Veranlagungszeiträume kommt. Durch die Übernahme des alstria office Prime-Konzerns wurden Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen, die nicht den Regelungen der REIT-Gesetzgebung unterliegen. Die im Laufe des Geschäftsjahres umgesetzten Restrukturierungen, insbesondere die Umwandlung der Rechtsform dieser Gesellschaften in Kommanditgesellschaften, führte steuerlich zur Aufdeckung von beiden übernommenen Gesellschaften bestehenden stillen Reserven und stillen Lasten und anschließend zur Steuertransparenz dieser Gesellschaften.

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 2017 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 1,0% (31. Dezember 2016: 1,0%) und die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 39,6% (31. Dezember 2016: 42,6%). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in alstrias Investmentmarkt, welches sich nach wie vor trotz der beschriebenen Marktumfeldrisiken als konjunkturell stark erweist. Zum anderen untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative Verschuldungsgrad und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung. Die langfristige Refinanzierungsposition minimiert das Risiko höherer Fremdkapitalkosten für den Fall von steigenden Zinssätzen, der niedrige LTV verringert das Risiko, das sich ergeben könnte, wenn die Immobilienbewertungen z.B. infolge von Zinserhöhungen unter Druck geraten sollten.

Die Integration der im Geschäftsjahr 2015 übernommenen alstria office Prime verlief plangemäß und ist mittlerweile abgeschlossen.

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 29,8 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.

## CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

### 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 durch die Finanzierungsaktivitäten der Gesellschaft bereitgestellt. Hier liegen die Chancen in der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzierung, einschließlich Eigenkapitalakquisition, 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 an den Vorstand ergänzt. Der Vorstand der alstria office REIT-AG erhält Berichte über den Status und den Fortschritt der in der Umsetzung befindlichen Initiativen. Daneben erhält der operative Immobilienmanagementbereich Berichte, in denen den geplanten Kosten und Erlösen die Ist-Verbräuche und die tatsächlichen Erlöse 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 demografische Entwicklung und eine vorteilhafte Immobiliendynamik geprägt ist. Hier ergeben sich, zusammen mit einem optimalen Immobilienmanagement, Chancen auf langfristige Wertzuwächse. alstrias Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, Immobilien mit der beschriebenen Potenzialstruktur zu identifizieren. Die Investitionsstrategie von alstria konzentriert sich daher auf die Akquisition von Immobilien und Portfolien, die höhere Leerstandsdaten aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch Stabilisierung der Vermietung dieser Immobilien eröffnen. Die Durchführung einer Akquisition erfolgt nur, wenn die Höhe des Investitionsvolumens die Aussicht auf Erzielung eines nachhaltigen Wertzuwachses ermöglicht. Insbesondere der niedrige Verschuldungsgrad, LTV, bietet Chancen in Form einer höheren Flexibilität zum Erwerb von Opportunitätsimmobilien.

### ***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 Repositionierung bedürfen. Die Modernisierung einer Immobilie eröffnet die Chancen für Wertschöpfung, indem die Immobilie für die nächsten 20 bis 30 Jahre neu positioniert werden 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 Investition 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 Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen Verschuldungsgrad (LTV). Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 40,0% (Net LTV aus Bankdarlehen, vgl. Übersicht Verbindlichkeiten auf Seite 20), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten umfassen dabei u. a. Unternehmensanleihen, grundschuldbesicherte Darlehen oder auch Kapitalerhöhungen. Chancen ergeben sich weiterhin aus der möglichen Diversifizierung der Finanzierungsquellen auch im Hinblick auf das bestehende Rating.

### **Gesamtaussage zum Chancenbericht**

Die gegenwärtige Refinanzierungslage der alstria stellt eine stabile Finanzierungsposition bis 2021 und darüber hinaus zu attraktiven Zinssätzen sicher. Das Rating ermöglicht zudem eine größere Flexibilität im Hinblick auf neue Finanzierungsquellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von Mietverträgen von zirka 4,7 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung von Leerstand. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für attraktive und wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über qualitativ hochwertige und herausragende Immobilien mit erstklassigen Mietern. Der niedrige Verschuldungsgrad, LTV, bietet die Chance einer höheren Flexibilität beim Erwerb von Immobilien, für den Fall, dass sich hier spontan Opportunitäten ergeben sollten.

alstria ist gut aufgestellt, um ihre auf den Erwerb, die Vermietung und das Objektmanagement ausgerichtete Strategie erfolgreich 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 verstärkt fortgesetzt hat.

### **NACHHALTIGKEITSBERICHT**

Im November 2017 hat alstria den achten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Der Bericht wurde auf der Grundlage der neuen GRI-Standards erstellt und hat für die veröffentlichten Umweltindikatoren eine Bestätigung unabhängiger Prüfern erhalten. Der Bericht fasst die wichtigsten Informationen über alstrias nächste Schritte in Richtung einer CO<sub>2</sub>-neutralen Wirtschaft zusammen. Er soll die Leser mit der „Corporate Responsibility“-Strategie des Unternehmens vertraut machen.

alstrias Vorstellung von Nachhaltigkeit umfasst weit mehr als die reine Berichterstattung. Der Nachhaltigkeitsansatz wird bei jeder Entscheidung auf jeder Unternehmensebene berücksichtigt. Kontinuierliche Verbesserung und das Vorantreiben von Innovationen sind für alstria wesentliche Bestandteile der Nachhaltigkeit.

2016 war für alstria ein erfolgreiches Jahr, denn das Unternehmen konnte die RE100-Zusagen erfüllen. Durch die Verwendung erneuerbarer Energien und klimaneutraler Erdgase konnte die CO<sub>2</sub>-Bilanz gegenüber 2013 um 31% reduziert werden. Durch den Schwerpunkt auf der Verbesserung des Energiemanagementsystems wurde begonnen, Smart-Metering-Systeme im gesamten Portfolio zu verbauen. alstria wurde für das Projekt „Mieterstrompool“ mit dem „immobilienmanager Award 2017“ in der Kategorie Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Zusätzlich erreicht alstria zum zweiten Mal in Folge das leadership level (A-) im CDP-Rating.

Weitere Informationen über alstrias Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit sind im Nachhaltigkeitsbericht 2016 unter

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

zu finden.

## ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

### Angaben nach § 315a Abs. 1 HGB und erläuternder Bericht

#### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 betrug das Grundkapital der alstria EUR 153.961.654,00 und war eingeteilt in 153.961.654 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. 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. Von Gesetzes wegen ist das Stimmrecht zum Beispiel in den Fällen der §§ 71b und 136 AktG 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 2017 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hätte. Das Government of Singapore hatte uns im April 2016 mitgeteilt, dass es indirekt durch Tochterunternehmen mit rund 12,6% an alstria beteiligt ist. Insoweit wird ergänzend auf die Angaben im Anhang unter Ziffer 17.3 Stimmrechtsmitteilung verwiesen.

#### 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 bestellt und abberufen werden. Die Satzung enthält hierzu keine Sonderregelungen. Gemäß § 84 AktG werden Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat für höchstens fünf Jahre bestellt. Die 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 16. Mai 2017 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2013, des Genehmigten Kapitals 2017 bzw. des Bedingten Kapitals III 2017 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 Grundkapitals. Soweit das Gesetz für Satzungsänderungen zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt, ist diese Mehrheit entscheidend.

Satzungsänderungen wurden im Berichtsjahr zuletzt durch den Aufsichtsrat am 7. Dezember 2017 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 5 der Satzung wurden formal an eine unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital 2013 der alstria angepasst.

### Befugnisse des Vorstands bezüglich Ausgabe und Rückkauf von Aktien

#### 1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 15. Mai 2022 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 30.646.243,00 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, 6 und 7 der Satzung der alstria geregelt sind.

##### a) *Bedingtes Kapital 2013*

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 37.360.181,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 37.360.181 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 bis zum 28. November 2014 ausgegeben wurden, 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 2015*

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich

der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 von der Gesellschaft bis zum 5. Mai 2020 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.

### **c) *Bedingtes Kapital III 2017***

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 1.000.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 von der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 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 16. Mai 2017 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 15. Mai 2022 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung 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 eine Kombination aus beidem) erfolgen.

### **Wesentliche Vereinbarungen der alstria office REIT-AG für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots**

Finanzierungsverträge der alstria office REIT-AG 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% der Stimmrechte oder eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt. Bei einigen Finanzierungsverträgen ist diese Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung zusätzlich davon abhängig, ob der Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft führt.

Die von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 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.

Die Bedingungen der in den Geschäftsjahren 2015, 2016 und 2017 begebenen festverzinslichen Schuldverschreibungen berechtigen die Anleihegläubiger, von der Gesellschaft die Rückzahlung oder den Ankauf ihrer Schuldverschreibungen zu 101% des Nennbetrags jeder Schuldverschreibung zuzüglich nicht gezahlter und aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mehr als 50 Prozent der Stimmrechte an alstria erwirbt und dieser Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft oder die Schuldverschreibung führt.

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag zirka EUR 1.283 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 Übernahmeversuche.

## SONSTIGE ANGABEN

### MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2017 beschäftigte alstria 121 Mitarbeiter (31. Dezember 2016: 114 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 118 (Vorjahr: 105). 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 159-169), der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts.

### KONZERNERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 315D HGB

Die Konzernklärung zur Unternehmensführung wird von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)). Sie wird damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht.

### DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2017 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,52 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie und Gewinnvortrag des verbleibenden Differenzbetrags. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 26. April 2018. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,52 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2017 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 80,1 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

Unter Berücksichtigung der nach dem Bilanzstichtag bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses durch Kapitalerhöhungen (vgl. den Abschnitt „Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 124f.) entstandenen Aktien beläuft sich die Gesamtausschüttung auf EUR 88,3 Mio.

### 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 der alstria 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 in einer sehr guten Verfassung, das BIP ist im Jahr 2017 mit 2,2% so stark gestiegen, wie seit 2011 nicht mehr. Auch die Erwerbstätigkeit hat sich positiv entwickelt. Die Bundesregierung rechnet für 2018 mit einem Anstieg des BIP von 2,4% gegenüber dem Vorjahr und einer Steigerung der Erwerbstätigen auf ein Rekordniveau von zirka 44,8 Mio. Auch deutsche Wirtschaftsverbände rechnen für das Jahr 2018 mit einem Konjunkturplus, dieses wird voraussichtlich ähnlich hoch ausfallen wie 2017. Insbesondere das Baugewerbe und verwandte Branchen blicken zuversichtlich auf das Jahr 2018.\*

#### **Entwicklung der Immobilienmärkte: Ausblick auf 2018**

Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Auch für das Jahr 2018 wird mit einer hohen Nachfrage nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet. Durch das begrenzte Angebot ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Trend, in Value-Add-Objekte zu investieren, weiter fortsetzen wird.

#### **Ausblick für den alstria-Konzern**

Basierend auf der prognostizierten 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 2018 die Prognose beeinflussen.

alstria erwartet im Wesentlichen aufgrund auslaufender Mietverträge für das Geschäftsjahr 2018 einen Rückgang der Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 in Höhe von zirka EUR 7 Mio. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2018 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 187 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet alstria ein operatives Ergebnis (FFO) von rund EUR 110 Mio. Der Rückgang im Vergleich zum in 2017 erzielten FFO (EUR 114 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen. Dieser Effekt wird teilweise durch eine weitere Reduzierung der Finanzierungskosten kompensiert.

---

\* Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2018 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie sowie ifo, IfW, IMK, RWI und IWH.

## Konzernlagebericht

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

Hamburg, 20. Februar 2018

## DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

<b>KONZERNABSCHLUSS .....</b>	<b>52</b>
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	52
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG .....	53
KONZERNBILANZ .....	54
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	56
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG .....	58
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS.....	60
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	60
2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG.....	60
3. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....	84
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG .....	84
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	85
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA .....	91
7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA .....	100
8. SONSTIGE ANHANGANGABEN.....	108
9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....	110
10. ERGEBNIS JE AKTIE .....	110
11. DIVIDENDENZAHLUNG .....	111
12. MITARBEITER .....	112
13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG .....	112
14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN .....	115
15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....	124
16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN.....	125
17. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS- VERORDNUNG) .....	126
18. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ) .....	128
19. PRÜFUNGSHONORAR .....	129
20. VORSTAND .....	129
21. AUFSICHTSRAT .....	129

## KONZERNABSCHLUSS

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	Anhang	2017	2016
Umsatzerlöse	5.1	193.680	202.663
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.2	236	-204
Grundstücksbetriebsaufwand	5.3	-21.637	-23.445
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>172.279</b>	<b>179.014</b>
Verwaltungsaufwand	5.4	-8.033	-8.464
Personalaufwand	5.5	-13.823	-12.683
Sonstige betriebliche Erträge	5.6	10.771	5.417
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7	-14.371	-14.445
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	181.492	72.806
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.8	19.693	25.464
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>348.008</b>	<b>247.109</b>
Nettofinanzergebnis	5.9	-67.708	-50.794
Anteil am Ergebnis von Unternehmen „accounted for using the equity method“	2.2.3	28.118	5.480
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	5.9; 6.5	-9.334	-8.101
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>299.084</b>	<b>193.694</b>
Ertragsteuern	5.10	-2.097	-11.318
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>296.987</b>	<b>182.376</b>
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		296.987	176.872
Nicht beherrschende Anteilseigner		0	5.504
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	1,94	1,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	1,85	1,11



**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	Anhang	2017	2016
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>296.987</b>	<b>182.376</b>
Kosten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow Hedging	6.5	0	270
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen</b>		<b>0</b>	<b>270</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>296.987</b>	<b>182.646</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis</b>			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		296.987	177.142
Nicht beherrschende Anteilseigner		0	5.504

## Konzernabschluss

### KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2017

<b>AKTIVA</b>			
<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	3.331.858	2.999.099
At equity bilanzierte Beteiligungen	6.2	8.659	30.381
Sachanlagen	6.3	22.442	6.858
Immaterielle Vermögenswerte	6.3	313	329
Finanzanlagen	6.4	36.567	34.803
Derivative Finanzinstrumente	6.5	14	109
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>3.399.853</b>	<b>3.071.579</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	7.153	7.257
Derivative Finanzinstrumente		0	5
Forderungen aus Steuern		25	25
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.6	14.760	41.578
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.7	102.078	247.489
<i>davon verfügbungsbeschränkt</i>		0	0
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	6.8	60.200	14.700
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>184.216</b>	<b>311.054</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>3.584.069</b>	<b>3.382.633</b>

## Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2017	2016
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigenkapital</b>	7.1		
Gezeichnetes Kapital		153.962	153.231
Kapitalrücklage		1.363.316	1.434.812
Gewinnrücklagen		437.382	140.395
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>1.954.660</b>	<b>1.728.438</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	53.834	58.458
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	1.381.965	1.466.521
Derivative Finanzinstrumente	6.5	0	20.099
Sonstige Rückstellungen	7.4	1.499	1.313
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	4.408	2.808
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.441.706</b>	<b>1.549.199</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	47	12.966
Kurzfristige Darlehen	7.3	86.450	19.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	7.268	4.584
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	5.5; 13.2	538	421
Derivative Finanzinstrumente	6.5	27.529	0
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	13.675	20.104
Sonstige Rückstellungen	7.4	2.992	2.257
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	49.204	45.334
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>187.703</b>	<b>104.996</b>
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>1.629.409</b>	<b>1.654.195</b>
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>3.584.069</b>	<b>3.382.633</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2017	2016
<b>1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			
<b>Konzernergebnis</b>		<b>296.987</b>	<b>182.376</b>
Zinserträge	5.9	-816	-535
Zinsaufwendungen	5.9	35.984	45.380
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	5.9	32.540	5.949
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.10	2.097	11.318
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-190.962	-69.947
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	8.3	5.174	494
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.8	-19.693	-25.464
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	6.3	490	678
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-765	4.202
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		5.240	-7.293
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>166.276</b>	<b>147.158</b>
Erhaltene Zinsen		817	64
Gezahlte Zinsen		-36.299	-26.695
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8.526	-32
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>122.268</b>	<b>120.495</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-251.505	-43.740
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		87.975	426.764
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-1.160	-4.771
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-627	-499
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		49.850	0
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in assoziierte Unternehmen		0	-1.000
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in Finanzanlagen		-1.764	-34.803
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>8.3</b>	<b>-117.231</b>	<b>341.951</b>

## Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2017	2016
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	0	34.803
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	7.1	-26.919	-113
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	7.3	30.000	150.000
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	7.3	350.000	500.000
Auszahlung der Dividende	11	-79.680	-76.564
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-389.876	-1.273.926
Aufgeld für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	5.9	-29.172	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-4.861	-6.817
Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsinstrumenten		60	-2.593
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-150.448</b>	<b>-675.210</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-145.411	-212.764
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		247.489	460.253
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0 Vj: TEUR 0)	6.7	<b>102.078</b>	<b>247.489</b>

**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital alstria-Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2017</b>		<b>153.231</b>	<b>1.434.812</b>	<b>0</b>	<b>140.395</b>	<b>1.728.438</b>	<b>0</b>	<b>1.728.438</b>
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2017</b>								
Konzernergebnis		0	0	0	296.987	296.987	0	296.987
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>296.987</b>	<b>296.987</b>	<b>0</b>	<b>296.987</b>
Dividendenausschüttung	11	0	-79.680	0	0	-79.680	0	-79.680
Aktienbasierte Vergütung (Mitarbeiterbeteiligungsprogramm)	5.5; 13.2	0	1.129	0	0	1.129	0	1.129
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	111	111	0	0	222	0	222
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	7.2	620	6.944	0	0	7.564	0	7.564
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>7.1</b>	<b>153.962</b>	<b>1.363.316</b>	<b>0</b>	<b>437.382</b>	<b>1.954.660</b>	<b>0</b>	<b>1.954.660</b>

## Konzernabschluss

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	An- hang	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Eigen- kapital alstria- Aktionäre	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 2016</b>		152.164	1.499.477	-270	-31.994	1.619.377	38.287	1.657.664
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2016</b>								
Konzernergebnis		0	0	0	176.872	176.872	5.504	182.376
Sonstiges Ergebnis		0	0	270	0	270	0	270
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270</b>	<b>176.872</b>	<b>177.142</b>	<b>5.504</b>	<b>182.646</b>
Dividendenausschüttung	11	0	-76.564	0	0	-76.564	0	-76.564
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	7.1	964	10.847	0	0	11.811	-11.811	0
Änderung der nicht be- herrschenden Anteile auf- grund der Veräußerung von Minderheitenanteilen	7.1	0	0	0	0	0	34.803	34.803
Änderung der nicht be- herrschenden Anteile auf- grund des Erwerbs von Minderheitenanteilen	7.1	0	0	0	0	0	-113	-113
Aktienbasierte Vergütung (Mitarbeiterbeteiligungs- programm)	5.5; 13.2	0	949	0	0	949	0	949
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	103	103	0	0	206	0	206
Anpassung aufgrund Rechtsformwechsels der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (vormals DO Deutsche Office AG)	7.2	0	0	0	-4.483	-4.483	-66.670	-71.153
<b>Stand zum 31. Dezember 2016</b>	<b>7.1</b>	<b>153.231</b>	<b>1.434.812</b>	<b>0</b>	<b>140.395</b>	<b>1.728.438</b>	<b>0</b>	<b>1.728.438</b>

## ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

### 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die alstria office REIT-AG (die Gesellschaft) ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Die Hauptaktivitäten der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen (zusammen alstria oder der Konzern) sind 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.

alstria hat den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der Konzernabschluss wurde zum 20. Februar 2018 durch den Vorstand aufgestellt.

Sitz und Firmenadresse der alstria office REIT-AG ist Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg, Deutschland. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204.

alstria erstellt und veröffentlicht den Konzernabschluss in Euro (EUR). Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen nicht genau zur angegebenen Summe addieren.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017.

### 2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

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 2.3 erläutert.

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.



## 2.1 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

### Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr die nachfolgenden Änderungen an bestehenden Standards erstmalig angewendet.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
06.11.2017	Änderungen an IAS 7	Angabeninitiative	01.01.2017	Anhangangaben
06.11.2017	Änderungen an IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	01.01.2017	Keine

Das IASB hat am 29. Januar 2016 im Rahmen der „Disclosure Initiative“ Änderungen des IAS 7 veröffentlicht. Die Änderungen sind erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, anzuwenden. Wesentliche Auswirkung ist die erstmalige Darstellung einer Überleitungsrechnung der während des Geschäftsjahres eingetretenen Veränderungen der Finanzverbindlichkeiten und damit in Verbindung stehender Vermögenswerte. Die Überleitungsrechnung ist in Abschnitt 7.3 dieses Anhangs abgebildet.

Die Änderung des IAS 12 hat keine Auswirkungen auf die Finanz- und Vermögenslage des Konzerns, da der REIT-Status der alstria office REIT-AG eine weitgehende Ertragssteuerbefreiung auf Unternehmensebene zur Folge hat.

Weitere neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen, die im Geschäftsjahr 2017 erstmalig anzuwenden waren, bestehen nicht. Infolgedessen hat die Gesellschaft im aktuellen Geschäftsjahr keine weiteren neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen erstmalig angewandt.

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
22.11.2016	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	01.01.2018	Keine wesentlichen
22.09.2016	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018	Keine wesentlichen
31.10.2017	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“	01.01.2021	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierter Vergütung (Änderungen an IFRS 2)	01.01.2018	Keine
03.11.2017	Änderungen an IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ gemeinsam mit IFRS 4 „Versicherungsverträge“	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	Keine

## Konzernabschluss

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraussichtliche Auswirkungen
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	Verschoben	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 40	Übertragungen von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	01.01.2018	Derzeit keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungspro- jekt	„Improvements to IFRSs 2014–2016 Cycle“	01.01.2017/ 01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungspro- jekt	„Improvements to IFRSs 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegen- leistungen	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Derzeit keine
31.10.2017	Klarstellung zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2018	Keine

### IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 Finanzinstrumente enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und Ausbuchung sowie für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Die nunmehr veröffentlichte Version von IFRS 9 ersetzt alle vorherigen Versionen. Die zentralen Anforderungen des finalen IFRS 9 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gegenüber dem Vorgängerstandard IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ sind die Anforderungen von IFRS 9 zum Anwendungsbereich und der Ein- und Ausbuchung weitestgehend unverändert.
- Die Regelungen von IFRS 9 sehen im Vergleich zu IAS 39 jedoch ein neues Klassifizierungsmodell für finanzielle Vermögenswerte vor.
- Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten wird. In Abhängigkeit von der Ausprägung dieser Bedingungen ergibt sich eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode (AC-Kategorie), zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI-Kategorie), oder zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen erfolgswirksam erfasst werden (FVTPL-Kategorie). Grundsätzlich handelt es sich somit um Pflichtkategorien. Darüber hinaus stehen den Unternehmen jedoch vereinzelte Wahlrechte zur Verfügung.

- Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die bestehenden Vorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. Die einzig wesentliche Neuerung betrifft finanzielle Verbindlichkeiten in der Fair-Value-Option. Für sie sind Fair-Value-Schwankungen aufgrund von Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos im sonstigen Ergebnis zu erfassen.
- Das neue Wertminderungsmodell in IFRS 9 sieht drei Stufen vor, welche die Höhe der zu erfassenden Verluste und die Zinsvereinnahmung künftig bestimmen. Danach sind bereits bei Zugang erwartete Verluste in Höhe des Barwerts eines erwarteten 12-Monats-Verlusts zu erfassen (Stufe 1). Liegt eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos vor, ist die Risikovorsorge bis zur Höhe der erwarteten Verluste der gesamten Restlaufzeit aufzustocken (Stufe 2). Mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung hat die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikovorsorge) zu erfolgen (Stufe 3).
- Die überarbeiteten Vorschriften für die Bilanzierung von allgemeinen Sicherungsbeziehungen beinhalten weiterhin die drei Arten von Hedge Accounting, die auch im IAS 39 verfügbar sind. Die Vorschriften in IFRS 9 bieten aber mehr Möglichkeiten für die Anwendung der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und ermöglichen es den Bilanzierenden, ihre Tätigkeiten auf dem Gebiet des Risikomanagements besser im Abschluss widerzuspiegeln. Die wesentlichen Änderungen betreffen den erweiterten Umfang infrage kommender Grund- und Sicherungsgeschäfte sowie neue Vorschriften zur Effektivität von Sicherungsbeziehungen, insbesondere den Wegfall des bisherigen 80-125-%-Korridors.
- Neben umfangreichen Übergangsvorschriften ist IFRS 9 auch mit umfangreichen Offenlegungsvorschriften sowohl bei Übergang als auch in der laufenden Anwendung verbunden. Neuerungen im Vergleich zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Anhangangaben“ ergeben sich vor allem aus den Regelungen zu Wertminderungen.

Basierend auf einer Analyse der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie der zu diesem Zeitpunkt existierenden Tatsachen und Umstände hat die Geschäftsführung eine Einschätzung der Auswirkungen von IFRS 9 auf den Konzernabschluss vorgenommen, die nachfolgend wiedergegeben wird:

### *Klassifizierung und Bewertung*

Mit Ausnahme der Änderungen durch die Anwendung des neuen Wertminderungsmodells in IFRS 9 werden alle von alstria derzeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und Schulden auch zukünftig so bilanziert, wie dies derzeit unter IAS 39 der Fall ist.

### *Wertminderung*

Der Konzern verfügt mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und langfristigen Finanzanlagen nur über Vermögenswerte, die unverändert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Trotz der zukünftigen Berücksichtigung erwarteter statt eingetretener Verluste geht die Geschäftsführung davon aus, dass sich keine wesentlichen Änderungen im Hinblick auf höhere Wertminderungsbeträge aus der erstmaligen Anwendung des neuen Standards ergeben werden.

### *Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen*

Da die neuen Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen das Risikomanagement des Konzerns besser abbilden sollen und der Kreis der möglichen Grundgeschäfte und Sicherungsgeschäfte weiter gezogen ist, geht die Geschäftsführung aufgrund einer durchgeführten Beurteilung der bestehenden Sicherungsbeziehungen davon aus, dass diese auch unter IFRS 9 weiter als Sicherungsbeziehungen bilanziell abgebildet werden können.

### *Übergangsmethode*

Der neue Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. alstria wird IFRS 9 erstmalig für das Geschäftsjahr beginnend am 1. Januar 2018 anwenden; auf die Anpassung von Vorjahreszahlen wird gemäß den Übergangsvorschriften des IFRS 9 verzichtet.

Insgesamt geht die Geschäftsführung nicht davon aus, dass die Anwendung der neuen Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen in IFRS 9 wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben wird.

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

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 neue Standard sieht im Gegensatz zu den aktuell gültigen Vorschriften ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Gemäß diesem fünfstufigen Modell ist zunächst der Vertrag mit dem Kunden zu bestimmen (Schritt 1). In Schritt 2 sind die eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag zu identifizieren. Anschließend (Schritt 3) ist der Transaktionspreis zu bestimmen, wobei explizite Vorschriften zur Behandlung von variablen Gegenleistungen, Finanzierungskomponenten, Zahlungen an den Kunden und Tauschgeschäften vorgesehen sind. Nach der Bestimmung des Transaktionspreises ist in Schritt 4 die Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen vorzunehmen. Basis hierfür sind die Einzelveräußerungspreise der einzelnen Leistungsverpflichtungen. Abschließend (Schritt 5) kann der Erlös erfasst werden, sofern die Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen erfüllt wurde. Voraussetzung hierfür ist die Übertragung der Verfügungsmacht an der Ware bzw. der Dienstleistung auf den Kunden.

Bei Abschluss eines Vertrags ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter Kriterien zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht.

Schließlich enthält der Standard neue, umfangreichere Vorschriften in Bezug auf Angaben, die zu den Erlösen im Abschluss eines IFRS-Berichterstatters zu leisten sind. Insbesondere sind qualitative sowie quantitative Angaben zu jedem der folgenden Punkte zu machen:

- seine Verträge mit Kunden,
- wesentliche Ermessensentscheidungen und deren Änderungen, die bei der Anwendung der Erlösvorschriften auf diese Verträge getroffen wurden,
- jegliche Vermögenswerte, die aus aktivierten Kosten für die Erlangung und die Erfüllung eines Vertrags mit einem Kunden resultieren.

Im April 2016 hat der IASB Klarstellungen zu IFRS 15 veröffentlicht, die die folgenden Themenbereiche betreffen:

- Identifizierung von Leistungsverpflichtungen (bezüglich der eigenständigen Identifizierbarkeit im Kontext des Vertrags),
- Prinzipal-Agenten-Beziehungen (bezüglich der Beurteilung der Beherrschung von Waren oder Dienstleistungen vor Übertragung an den Kunden),
- Lizenzen (bezüglich der Bestimmung der Art der erteilten Lizenz sowie zu umsatz- und nutzungsabhängigen Lizenzentgelten), sowie
- Übergangsvorschriften (bezüglich der praktischen Erleichterungen bei der erstmaligen Anwendung des Standards).

Der Konzern erzielt im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der langfristigen Vermietung von Immobilienflächen. Die Bilanzierung dieser Umsatzerlöse richtet sich nach IAS 17 bzw. zukünftig nach IFRS 16 und unterliegt nicht den Vorschriften von IFRS 15. Daneben werden Umsätze aus der eigenen Erbringung von Immobilienverwaltungstätigkeiten generiert, die im Verhältnis zu den gesamten Umsatzerlösen des Konzerns jedoch von untergeordneter Bedeutung sind. Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvermögen werden nicht unter den Umsatzerlösen ausgewiesen, sondern in einer eigenen Position, „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien“, berücksichtigt.

Weiterhin werden von den Mietern erhaltene Grundstücksbetriebskostenvorauszahlungen vereinbart. Die Vorauszahlungen beziehen sich auf Leistungen, die dem Mieter gegenüber von Dritten, wie Energieversorgern, Wasserwerken, Facility Managern etc. erbracht werden. Bei der Frage, ob diese erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen als Umsatzerlöse gemäß IFRS 15 zu klassifizieren sind oder nicht, kommt es darauf an, ob alstria bei der Erbringung der Leistungen als Prinzipal oder als Agent einzuordnen ist. Ein Unternehmen ist nach IFRS 15 Prinzipal, wenn es vor der Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung auf einen Kunden die **Verfügungsgewalt** besitzt. Verfügungsgewalt besitzt derjenige, der in Bezug auf das Gut oder die Dienstleistung der Primärleistungsverantwortliche ist, das Bestandsrisiko trägt und die Preissetzungsmacht innehat. Diese drei Kriterien liegen für die von Dritten bezogenen Leistungen nicht in der Verfügungsgewalt von alstria. Der Konzern agiert nicht als Prinzipal, sondern als Agent mit der Folge, dass es sich bei den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen für diese Leistungen nicht um Umsatzerlöse handelt.

Aufgrund der vorstehenden Analyse werden durch IFRS 15 aller Voraussicht nach keine nennenswerten Auswirkungen auf die Darstellung der Umsatzerlöse des Konzerns erwartet. Daher ergeben sich auch keine Auswirkungen im Zeitpunkt des Übergangs.

### **IFRS 16 „Leasingverhältnisse“**

IFRS 16 enthält ein umfassendes Modell zur Identifizierung von Leasingvereinbarungen und zur Bilanzierung beim Leasinggeber und Leasingnehmer.

IFRS 16 ist grundsätzlich auf alle Leasingverhältnisse anzuwenden. Ein Leasingverhältnis i.S.d. Standards liegt vor, wenn dem Leasingnehmer vom Leasinggeber vertraglich das Recht zur Beherrschung eines identifizierten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum eingeräumt wird und der Leasinggeber im Gegenzug eine Gegenleistung vom Leasingnehmer erhält.

Für **Leasingnehmer** fällt die bisherige Unterscheidung in Mietleasing und Finanzierungsleasing weg. Stattdessen hat der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse künftig das Nutzungsrecht an einem Leasinggegenstand (sog. „right-of-use asset“ oder RoU-Vermögenswert) sowie eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit zu bilanzieren. Ausnahmen hiervon bestehen lediglich für kurzfristige Leasingverhältnisse sowie Leasingvereinbarungen über geringwertige Vermögenswerte. Die Höhe des RoU-Vermögenswerts entspricht im Zugangszeitpunkt der Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten des Leasingnehmers. In den Folgeperioden wird der RoU-Vermögenswert (von zwei Ausnahmen abgesehen) zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Nachfolgend wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit unter Anwendung des zur Abzinsung verwendeten Zinssatzes aufgezinst und um die geleisteten Leasingzahlungen reduziert. Änderungen in den Leasingzahlungen führen zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit.

Für **Leasinggeber** bleibt es dagegen grundsätzlich bei der nach IAS 17 Leasingverhältnisse bekannten Bilanzierung mit einer Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Mietleasingverträgen.

Der Kriterienkatalog für die Beurteilung eines Finanzierungsleasings wurde unverändert aus IAS 17 übernommen. Daneben sind die Angabepflichten für Leasingnehmer und Leasinggeber in IFRS 16 gegenüber IAS 17 deutlich umfangreicher geworden. Zielsetzung der Angabepflichten ist die Informationsvermittlung an die Abschlussadressaten, die so ein besseres Verständnis darüber erlangen sollen, welche Auswirkungen Leasingverhältnisse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft erwartet, da der Konzern hauptsächlich Mietverträge aus der gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen hat und damit als Leasinggeber auftritt. Der Umfang der von der Gesellschaft als Leasingnehmer vereinbarten Geschäfte ist hingegen von untergeordneter Bedeutung.

Auch aus den anderen vorstehend aufgeführten neuen Standards und Änderungen an bestehenden Standards werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung erwartet.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard oder Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2017 an.

### 2.2 Konsolidierungsgrundsätze

#### 2.2.1 Tochtergesellschaften

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und der von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Die Gesellschaft erlangt die Beherrschung, wenn sie:

- Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- schwankenden Renditen aus ihrer Beteiligung ausgesetzt ist und
- die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen und Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen.

Sofern erforderlich, werden die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen angepasst, um die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an die im Konzern zur Anwendung kommenden Methoden anzugleichen.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapital, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

### **a) Änderung der Beteiligungsquote des Konzerns an bestehenden Tochterunternehmen**

Änderungen der Beteiligungsquoten des Konzerns an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung über dieses Tochterunternehmen führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert. Die Buchwerte der vom Konzern gehaltenen Anteile und der nicht beherrschenden Anteile werden so angepasst, dass sie die Änderungen der an den Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung wird unmittelbar im Eigenkapital erfasst und den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zugeordnet.

Wenn die Gesellschaft die Beherrschung über ein Tochterunternehmen verliert, wird der Entkonsolidierungsgewinn oder -verlust erfolgswirksam erfasst. Dieser wird ermittelt aus der Differenz zwischen

- (i) dem Gesamtbetrag des beizulegenden Zeitwertes der erhaltenen Gegenleistung und dem beizulegenden Zeitwert der zurückbehaltenen Anteile und
- (ii) dem Buchwert der Vermögenswerte (einschließlich des Geschäfts- oder Firmenwertes), der Schulden des Tochterunternehmens und aller nicht beherrschenden Anteile.

Alle im Zusammenhang mit diesem Tochterunternehmen im sonstigen Ergebnis ausgewiesenen Beträge werden so bilanziert, wie dies bei einem Verkauf der Vermögenswerte erfolgen würde, d. h. Umgliederung in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder direkte Übertragung in die Gewinnrücklagen.

### **b) Erwerb von Tochterunternehmen**

Der Erwerb von Geschäftsbetrieben wird nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen und dem beizulegenden Zeitwert des zuvor vom Erwerber gehaltenen Eigenkapitalanteils an dem erworbenen Unternehmen (sofern gegeben) über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich - auch nach nochmaliger Beurteilung - ein negativer Unterschiedsbetrag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst.



Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die gegenwärtig Eigentumsrechte vermitteln und dem Inhaber im Falle der Liquidation das Recht gewähren, einen proportionalen Anteil am Nettovermögen des Unternehmens zu erhalten, werden bei Zugang entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens bewertet. Dieses Wahlrecht kann bei jedem Unternehmenszusammenschluss neu ausgeübt werden. Andere Komponenten von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder den Wertmaßstäben bewertet, die sich aus anderen Standards ergeben.

Im Falle eines sukzessiven Unternehmenszusammenschlusses wird der zuvor von der Gesellschaft an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil mit dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Ein daraus resultierender Gewinn bzw. Verlust wird erfolgswirksam erfasst.

Vor dem Erwerbszeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderungen an den zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteilen werden in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, wenn die Gesellschaft die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt.

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.

### 2.2.2 Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 63 (Vorjahr: 69) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 55 (Vorjahresbilanzstichtag: 63) Gesellschaften. Weiterhin wurden zwei Gemeinschaftsunternehmen und ein Beteiligungsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

In den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG wurden die folgenden Gesellschaften einbezogen:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
			Muttergesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
1	alstria office REIT-AG	Hamburg			
2	alstria Bamlerstraße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
3	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
4	alstria Englische Planke GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
5	alstria Halberstädter Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
6	alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
7	alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
8	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
9	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
10	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
11	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
12	alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
13	alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
14	alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
15	alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Ohne Aktivitäten

## Konzernabschluss

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
16	alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Ohne Aktivitäten
17	alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
18	alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
19	alstria Prime Portfolio GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
20	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
21	alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
22	beehive GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
23	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	1	Zwischenholding
24	alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG (vormals German Acorn Portfolio Co I GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	23	Zwischenholding
25	alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG (vormals GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
26	alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG (vormals GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
27	alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG (vormals GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
28	alstria office Maarweg GmbH & Co. KG (vormals GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH )	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
29	alstria office Heerdter Lohweg GmbH & Co. KG (vormals GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
30	alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG (vormals GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
31	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH	<sup>2)</sup> Hamburg	n/a	24	Bestandshaltung
32	alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG (vormals German Acorn Portfolio Co II GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	23	Zwischenholding
33	alstria office Vichystraße GmbH & Co. KG (vormals GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
34	alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG (vormals GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
35	alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG (vormals GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
36	GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH	<sup>2)</sup> Hamburg	n/a	32	Bestandshaltung
37	alstria office Frankfurter Straße GmbH & Co. KG (vormals GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
38	alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG (vormals GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
39	alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG (vormals GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
40	alstria office Berner Straße GmbH & Co. KG (vormals GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
41	alstria office Eschersheimer Landstraße GmbH & Co. KG (vormals GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
42	alstria office Kastor GmbH & Co. KG (vormals GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
43	alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG (vormals GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
44	alstria office Stiftsplatz GmbH & Co. KG (vormals GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
45	alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG (vormals GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
46	alstria office Carl-Benz-Straße GmbH & Co. KG (vormals GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
47	alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG (vormals GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
48	GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH	<sup>2)</sup> Hamburg	n/a	32	Bestandshaltung
49	alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG (vormals GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
50	alstria office Josef-Wulff-Straße GmbH & Co. KG (vormals GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
51	alstria office Ingersheimer Straße GmbH & Co. KG (vormals GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
52	alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG (vormals GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
53	GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH	<sup>2)</sup> Hamburg	n/a	32	Bestandshaltung
54	alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG (vormals GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
55	GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH	<sup>2)</sup> Hamburg	n/a	32	Bestandshaltung
56	GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH	<sup>2)</sup> Hamburg	n/a	32	Bestandshaltung
57	alstria office Region Nord GmbH & Co. KG (vormals GA Region Nord GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
58	alstria office Region Süd GmbH & Co. KG (vormals GA Region Süd GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung

## Konzernabschluss

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
59	alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG (vormals GA Region Mitte GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	32	Bestandshaltung
60	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH	<sup>2)</sup> Hamburg	n/a	32	Bestandshaltung
61	alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG (vormals DO Portfolio Co III GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	23	Zwischenholding
62	alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG (vormals DO Objekt 3001 Stuttgart GmbH)	<sup>1)</sup> Hamburg	94,0	61	Bestandshaltung
63	DO Fixtures and Facility Management PortfolioCo III GmbH	<sup>2)</sup> Hamburg	n/a	61	Bestandshaltung

<sup>1)</sup> Gesellschaft hat die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264b HGB in Anspruch genommen.

<sup>2)</sup> Beendet durch Verschmelzung in 2017.

In den Konsolidierungskreis sind neben der alstria office REIT-AG Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst zum Bilanzstichtag die Gesellschaft sowie 22 inländische Tochter- und 32 inländische Enkelunternehmen. Acht Gesellschaften wurden als Ergebnis von Verschmelzungsvorgängen beendet.

Der Konzernabschluss entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der Gesellschaft und der einbezogenen Tochtergesellschaften.

Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

In der Vorperiode wurde eine Immobiliengesellschaft entkonsolidiert. Die Auswirkungen dieser Änderungen auf den Konzern zeigen die folgenden Tabellen.

### Erhaltene Gegenleistung

in TEUR	2016
Gesamtes erhaltenes Entgelt	228.357
Teil des Entgelts, der aus Zahlungsmitteln bestand	228.357
<b>Gesamte erhaltene Gegenleistung</b>	<b>228.357</b>

### Aufgrund von Kontrollverlust abgegangene Vermögenswerte und Schulden

in TEUR	2016
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.769
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	209.300
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	209
Verbindlichkeiten	-188
Erhaltene Anzahlungen	-1.469
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>209.621</b>

## Konzernabschluss

### Veräußerungsgewinn aus dem Abgang von Tochtergesellschaften

in TEUR	2016
Erhaltene Gegenleistung	228.357
Aufgegebenes Nettovermögen	209.621
<b>Veräußerungsgewinn</b>	<b>18.736</b>

Der Veräußerungsgewinn wurde in der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### Nettozahlungsmittelzufluss aus der Veräußerung von Tochterunternehmen

in TEUR	2016
Durch Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beglichener Veräußerungspreis	228.357
Abzüglich: mit dem Verkauf abgegebene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.769
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>226.588</b>

### 2.2.3 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 7.733 beläuft.

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

in %			Stimmrechts- und Kapitalanteil	
Namen des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2017	31.12.2016
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Hamburg, Deutschland	49,0	49,0
Alte Post General Partner GmbH i.L.	n/a	Oststeinbek, Deutschland	49,0	49,0

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

Die folgende Übersicht zeigt die zusammengefassten Informationen für Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwerte einzeln unwesentlich sind:

in TEUR	2017	2016
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	28.064	5.500
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>28.064</b>	<b>5.500</b>

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Summe der Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	7.733	29.401

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

Weiterhin hält alstria Anteile an einem assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 926. Die Anteile wurden im Geschäftsjahr 2016 erworben und sind ebenfalls als unwesentlich einzustufen. Der Geschäftszweck besteht in dem Investment in innovative Immobilientechnologien. Diese Gesellschaft verzeichnete in der Berichtsperiode einen Verlust von TEUR 54.

### 2.3 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.

#### 2.3.1 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.

#### 2.3.2 Schätzungen und Annahmen

Wesentliche zukunftsbezogene Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten ergeben sich bei folgenden Sachverhalten. 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 könnte. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1),
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente einschließlich eingebetteter Derivate (vgl. Abschnitt 6.5),
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden (vgl. Abschnitt 13.1),
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (vgl. Abschnitt 7.2),

- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen (vgl. Abschnitt 7.4) und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen (vgl. Abschnitt 13.2).

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien, ohne geleistete Anzahlungen	3.386.558	3.013.799
Positive Zeitwerte von Derivaten	14	114
Negative Zeitwerte von Derivaten	27.529	20.099
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	53.881	71.424
Sonstige Rückstellungen	4.491	3.570
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-2.773	-2.069

## 2.4 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 eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. für die Schuld zugrunde legen würden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln. Weiterhin wird für die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf

- dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, realisiert wird.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

- anteilsbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilsbasierte 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“.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes im Ganzen wird der beizulegende Zeitwert den Stufen 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Unterteilung erfolgt nach folgender Maßgabe:

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

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Dies umfasst auch Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten angesetzt. 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 Zeitwertes gemäß IFRS 13.61 ff., das ein ertragswertbasiertes Verfahren auf der Grundlage der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Bemessungshierarchie kommen bei Immobilien Eingangsparameter der Stufe 2 und 3 in Betracht, wobei der Großteil auf Eingangsparameter der Stufe 3 entfällt. Die Eingangsparameter, die im Bewertungsansatz des Konzerns zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (z. B. immobilienpezifische 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 Finanzinvestition 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 6.1.

Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden in Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

### **Bewertungsverfahren für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien**

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem anzuwendenden Bewertungsverfahren.

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 von Ertragswertverfahren 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 grundsätzliche Änderung der Bewertungsmethode ergeben.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten zum 31. Dezember 2017 erfolgte - wie im Vorjahr - durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurden die Immobilien nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde durch akkreditierte, externe und unabhängige Gutachter (Colliers International UK plc, London, UK und Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main) vorgenommen.



### **Beschreibung des „Hardcore and Top Slice“-Verfahrens**

Beim „Hardcore and Top Slice“-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 die Gutachter 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 durch die Gutachter bewerteten Immobilien in zwei Gruppen unterteilt und dementsprechend bewertet. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren; bei der zweiten Gruppe handelt es sich hingegen um Immobilien mit vertraglichen Mietbindungsdauern, die eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben.

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

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

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrags,
- eine Leerstandszeit zwischen 6 und 18 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrags,
- 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 in Höhe von 5% der Marktmiete p. a.,
- Nettoveräußerungspreis.

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

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

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrags,
- 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.

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

zum Einfluss der wichtigsten Eingangsparameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 6.1.

Das beschriebene Bewertungsverfahren findet auch für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien Anwendung, in denen Entwicklungsprojekte durchgeführt werden.

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.

### **Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte**

Im Konzernabschluss werden langfristige Vermögenswerte, die im Wege eines Asset Deals verkauft werden sollen, als Verkaufsobjekte gesondert ausgewiesen, wenn bis zum Ende der Berichtsperiode die zur Veräußerung einer Immobilie erforderlichen Beschlüsse von Vorstand und - ab einer bestimmten Höhe - ggf. Aufsichtsrat vorliegen. Sind die Verkäufe als Verkauf der Anteile („Share Deal“) geplant, werden neben den langfristigen Vermögenswerten die übrigen zu veräußernden Vermögenswerte und Schulden gesondert in der Konzernbilanz dargestellt.

Die Bewertung der Verkaufsobjekte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umgliederung und zu jedem folgenden Abschlussstichtag. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung einzelner zur Veräußerung gehaltener klassifizierter Vermögenswerte und von Veräußerungsgruppen werden im „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen.

### **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 der Konzern mit gewerblichen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Demnach ist die alstria Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasing-Verhältnissen unterschiedlichster Ausprägung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Sämtliche Mietverhältnisse des Konzerns werden als Operating Leasing eingestuft, da alle wesentlichen Chancen und Risiken der im Eigentum des Konzerns befindlichen Immobilien bei der Gesellschaft verbleiben. Hieraus werden die wesentlichen Anteile der Einnahmen und Erträge der alstria erzielt. Darüber hinaus ist die alstria office REIT-AG in geringem Umfang auch Leasingnehmer im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen.

### **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, exklusive Skonti, Rabatte und sonstige Verbrauchsteuern oder Abgaben, erfasst. Die Umsatzerlöse 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, auch wenn die tatsächlichen Zahlungen zu anderen Zeitpunkten erfolgen. 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 zum Zeitpunkt der Leistung oder zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

**Zinsaufwendungen und -erträge** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

### **Steuern**

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar. Laufende oder latente Steuern werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Als REIT-AG ist die Muttergesellschaft alstria office REIT-AG von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit.

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

### **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 sich 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.

### **Wertminderungen von Vermögenswerten**

Vermögenswerte 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. Sie enthalten die eigengenutzten Immobilien sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung. 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 der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 21 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 33 bzw. 50 Jahre. Die Gebäude werden planmäßig über diese Nutzungsdauern abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

### **Immaterielle Vermögenswerte**

Der Konzern schreibt immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer ab. Die voraussichtliche Nutzungsdauer für Patente, Lizenzen und ähnliche Rechte beträgt in der Regel drei bis fünf Jahre. Zurzeit werden keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern gehalten.

### **Finanzinstrumente**

Ein Finanzinstrument ist jeder Vertrag, der einen finanziellen Vermögenswert bei einer Einheit und eine finanzielle Verbindlichkeit oder ein Eigenkapitalinstrument bei einer anderen Einheit begründet. alstria macht keinen Gebrauch von der Möglichkeit, finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert einzustufen (Fair-Value-Option). Finanzinstrumente werden unter Zugrundelegung ihrer Wesensart in folgende Klassen unterteilt:

- gehalten bis zur Endfälligkeit,
- zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten,
- zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie
- Forderungen aus Finanzierungsleasing.

Marktübliche Käufe oder Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden am Handelstag erfasst. Der erstmalige Ansatz von Finanzinstrumenten erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Transaktionskosten berücksichtigt alstria bei der Ermittlung des Buchwerts nur, soweit es die Finanzinstrumente nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ansatz von Forderungen aus Finanzierungsleasing erfolgt in Höhe der Nettoinvestition in das Leasingverhältnis. Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt entsprechend der Kategorie, der sie zugeordnet sind:

- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente,
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte,
- Darlehen und Forderungen,
- finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten oder
- zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

### ***Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente***

Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen in der Bilanz bestehen aus laufenden Bankguthaben. Diese enthalten auch die von den Mietern erhaltenen Kautionen, denen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüberstehen, welche unter der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen werden.

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.

### ***Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte***

Anlagen in Eigenkapitalinstrumente, Schuldinstrumente und Fondsanteile werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wenn dieser verlässlich ermittelt werden kann. Unrealisierte Gewinne und Verluste werden nach Berücksichtigung von latenten Ertragsteueraufwendungen im Posten „Sonstiges Ergebnis“ nach Steuern ausgewiesen. Sofern ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, bewertet alstria die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte zu Anschaffungskosten. Während der letzten beiden Berichtsperioden und bis zu dem Zeitpunkt der Aufstellung dieses Anhangs nutzte alstria keine zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte.

### ***Darlehen und Forderungen***

Finanzielle Vermögenswerte, die als Darlehen und Forderungen klassifiziert wurden, bewertet alstria unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten, abzüglich Wertminderungen. Die Wertberichtigung zweifelhafter Forderungen umfasst in erheblichem Maß Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, die auf der Kreditwürdigkeit des jeweiligen Kunden sowie der tatsächlichen Durchsetzbarkeit beruhen. Wertberichtigungen auf Portfoliobasis werden nicht vorgenommen.

### ***Finanzielle Verbindlichkeiten***

alstria bewertet die finanziellen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme der derivativen Finanzinstrumente unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten.

### ***Derivative Finanzinstrumente***

Derivative Finanzinstrumente wie Zinsswap- und Zinscap-Sicherungsbeziehungen bilanziert alstria zum beizulegenden Zeitwert und stuft sie als zu Handelszwecken gehalten ein, es sei denn, sie werden als Sicherungsinstrumente in die Bilanzierung einer Sicherungsbeziehung (Hedge Accounting) einbezogen. Die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Finanzinstrumente erfasst das Unternehmen entweder in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder, sofern es sich um Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen) handelt, nach Berücksichtigung von latenten Ertragsteuern im Posten „Sonstiges Ergebnis“ nach Steuern. Bestimmte derivative Finanzinstrumente, die in einen Basisvertrag (Host Contract) eingebettet sind, bilanziert alstria separat als Derivate.

Für die derivativen Finanzinstrumente wurden von unabhängigen externen Gutachtern Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt, wobei die von diesen Bewertern ermittelten Marktdaten in die üblichen Bewertungsmodelle eingingen. Es bestehen somit 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.

### *Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen):*

Den effektiven Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts derivativer Instrumente, die als sogenannte Cashflow Hedges bestimmt sind, weist alstria nach Berücksichtigung von latenten Ertragsteuern im Posten „Sonstiges Ergebnis nach Steuern“ aus. Der ineffektive Teil wird sofort erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die im Eigenkapital aufgelaufenen Beträge werden in den gleichen Perioden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung berichtet, in denen sich das Grundgeschäft in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung niederschlägt.

### *Weitere Sicherungsinstrumente:*

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.

### **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.

Eine Schuld aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (Abfindungen) wird erfasst, wenn der Konzern das Angebot solcher Leistungen nicht mehr zurückziehen kann oder, falls früher, der Konzern damit zusammenhängende Kosten für eine Restrukturierung erfasst hat.

### **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 Zeitwertes 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. Bei der aktienorientierten Vergütung handelt es sich um an Mitarbeiter gewährte Wandelgenussscheine, deren beizulegender Zeitwerte am jeweiligen Ausgabedatum mithilfe von binären Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt wurden, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der

Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten.

Die 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.

Die verbindlichkeitsbasierten Vergütungspläne betreffen virtuelle Aktien, die dem Vorstand im Rahmen des aktienbasierten Vergütungsprogramms gewährt wurden. Sie 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 2017 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.488 (31. Dezember 2016: TEUR 1.001) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 2.887 (31. Dezember 2016: TEUR 2.890) zum Bilanzstichtag.

Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in Abschnitt 13 bzw. im Vergütungsbericht.

### 3. 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 demografischer und anderer Marktfaktoren auftreten. Veränderungen des Zinssatzes könnten möglicherweise zu einer veränderten Bewertung der Derivate und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

### 4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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



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

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 193.680 (2016: TEUR 202.663) entfallen TEUR 24.608 (2016: TEUR 26.192) und TEUR 21.309 (2016: TEUR 23.098) auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat im Geschäftsjahr 2017 oder im Geschäftsjahr 2016 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 5.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2017	2016
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	193.680	202.663

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 1.984 (2016: TEUR 1.175) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Weiterhin enthalten die Umsatzerlöse Erträge aus der Verwaltung der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 2.429 (2016: TEUR 992).

Bei den Mieterträgen für Raummieten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 8.275 (Vorjahr: TEUR 5.014) auf Mietverträge mit variablem Erlösanteil. Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

### 5.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand

in TEUR	2017	2016
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	35.118	36.349
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	1.637	1.799
	<b>36.755</b>	<b>38.148</b>
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-35.118	-36.349
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	-1.401	-2.003
	<b>-36.519</b>	<b>-38.352</b>
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	<b>236</b>	<b>-204</b>

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

### 5.3 Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2017	2016
Instandhaltung und Modernisierung	9.086	8.056
Leerstandskosten	6.201	7.950
Laufende Instandsetzung	4.275	4.357
Versicherungsaufwand	373	308
Rechts- und Beratungskosten	246	385
Stromkosten	150	224
Objektverwaltung	139	151
Mietaufwand	114	549
Facility Management	25	419
Grundsteuern	9	127
Nicht abziehbare Umsatzsteuer	0	97
Sonstige Aufwendungen	1.019	822
<b>Gesamt</b>	<b>21.637</b>	<b>23.445</b>

### 5.4 Verwaltungsaufwand

in TEUR	2017	2016
Anwalts- und Beratungskosten	2.642	2.425
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen)	757	634
Kommunikation und Marketing	670	734
Reisekosten	507	487
Abschreibungen	490	678
Leasingraten und Mieten	436	264
Vergütung des Aufsichtsrats	353	347
Personalbeschaffungskosten	309	300
Büroausstattung	299	198
Versicherungsaufwendungen	213	259
Aufwendungen für IT-Leistungen	205	375
Nebenkosten Büroflächen	205	232
Beiträge	191	126
Schulungen und Workshops	151	122
Spenden und ähnliche Zuwendungen	58	76
Sonstige	547	1.207
<b>Gesamt</b>	<b>8.033</b>	<b>8.464</b>

## 5.5 Personalaufwand

in TEUR	2017	2016
Löhne und Gehälter	7.338	6.717
Sozialversicherungsbeiträge	1.225	1.088
Boni	1.986	2.346
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.773	2.069
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	1.488	1.001
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	1.285	1.068
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	142	144
Sonstige	359	319
<b>Gesamt</b>	<b>13.823</b>	<b>12.683</b>

Der Anstieg des Personalaufwandes beruht auf einer höheren durchschnittlichen Anzahl an beschäftigten Arbeitnehmern sowie gestiegenen aktienbasierten Vergütungen.

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 1.285 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 1.129 auf das Eigenkapital (2016: TEUR 949) und TEUR 156 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2016: TEUR 119).

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 590.

Im Jahr 2017 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 118 Mitarbeiter (2016: 105).

## 5.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2017	2016
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	7.406	2.001
Erträge aus der Auflösung von anderen Verbindlichkeitenrückstellungen	1.006	1.432
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre	632	0
Schadensersatzleistungen	379	0
Objektverwaltungsleistungen	335	165
Zahlungen auf bereits abgeschriebene Forderungen	296	43
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	0	931
Grundsteuererstattung für Vorjahre	0	345
Übrige	717	500
<b>Gesamt</b>	<b>10.771</b>	<b>5.417</b>

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen beziehen sich auf Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Reno-

vierungsmaßnahmen durch alstria, zu deren Durchführung sich die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet hatten.

Die Ausbuchung des Betriebskostenüberhangs betrifft Betriebskostenvorauszahlungen aus Vorjahren, die nach Erstellung der endgültigen Betriebskostenabrechnung durch die Gesellschaft endgültig vereinnahmt werden konnten.

### 5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2017	2016
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	9.210	239
Transaktions- und Restrukturierungskosten der Übernahme der alstria office Prime	1.971	4.337
Immobilienveräußerungskosten	1.160	4.771
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	698	176
Vergleichsvereinbarung	676	0
Ausbuchung von umlegbaren Betriebskostenforderungen	0	2.214
Übrige	656	2.708
<b>Gesamt</b>	<b>14.371</b>	<b>14.445</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Während die Folgekosten aus der Übernahme der alstria office Prime weiterhin deutlich rückläufig waren, ergaben sich aus der Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter Abfindungsaufwendungen in wesentlicher Höhe.

In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres sind EUR 2,5 Mio. Spenden, die im Vorjahr zur Förderung gemeinnütziger Zwecke getätigt wurden, enthalten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen betreffen im Wesentlichen Mieter, bei denen ein Insolvenzantrag gestellt oder Räumungsklage eingereicht wurde. Darüber hinaus werden hierin Wertberichtigungen aufgrund strittiger Nebenkostenabrechnungen erfasst. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr betrifft zu einem großen Anteil Mietforderungen gegenüber einer geringen Anzahl von Mietern bei denen sich ein höheres Forderungsvolumen ergab.

### 5.8 Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2017	2016
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	119.200	459.213
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-99.507	-433.749
<b>Ergebnis</b>	<b>19.693</b>	<b>25.464</b>

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2017 ein Verlust in Höhe von TEUR 194 und in 2016 ein Verlust in Höhe von TEUR 7.952.

## 5.9 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2017	2016
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten</b>	<b>816</b>	<b>535</b>
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-23.314	-20.496
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-5.357	-5.116
Zinsaufwand weitere Darlehen	-3.399	-4.074
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-3.248	-2.036
Zinsaufwand Darlehen alstria office Prime Portfolio	-186	-6.728
Zinsaufwand Konsortialdarlehen alstria	0	-6.723
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	0	-207
Andere Zinsaufwendungen	-480	0
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-35.984</b>	<b>-45.380</b>
Aufgeld und Effektivzinsaufwand aufgrund vorfälliger Anleiherückkäufe bzw. Darlehensrückführung	-31.981	-5.111
Bereitstellungszinsen	-152	-161
„Agency fees“	-38	-134
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-369	-543
<b>Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-32.540</b>	<b>-5.949</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-67.708</b>	<b>-50.794</b>

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 816 Zinserträge (2016: TEUR 535) bzw. TEUR 35.984 Zinsaufwand (2016: TEUR 45.173).

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 2.122 (2016: TEUR 4.210).

Das Aufgeld und der Effektivzinsaufwand aufgrund vorfälliger Anleihe- bzw. Darlehensrückführung in Höhe von TEUR 31.981 betreffen den jeweils anteiligen Rückkauf von zwei Unternehmensanleihen vor ihrem regulären Laufzeitende (vgl. dazu auch die Erläuterungen der Unternehmensanleihen in Abschnitt 7.3 Darlehen und Anleihen). Im Rahmen einer Andienung zum Rückkauf wurden Anleihen mit einem Nennbetrag von TEUR 348.200 am Markt zurückgekauft. Das Aufgeld, das aufgrund der Anleihekurse im Zeitpunkt des Rückkaufes zu zahlen war, belief sich auf TEUR 29.172. Die Auflösung der zugeordneten abgegrenzten ursprünglichen Nebenkosten der Anleiheplatzierung zum Zeitpunkt des Rückkaufs betrug TEUR 2.809.

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	2017	2016
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	0	-270
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow Hedges	-25	-4.971
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow Hedges einbezogenen Finanzderivate	-9.309	-2.860
<b>Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>-9.334</b>	<b>-8.101</b>

Im Geschäftsjahr 2016 ergaben sich noch TEUR 270 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 bestanden.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 6.5.

#### 5.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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.

Mit der Übernahme der alstria office Prime wurden Gesellschaften in den Konzernkreis einbezogen, die nicht der REIT-Steuerbefreiung unterliegen. Dadurch kam es auf der Ebene des Teilkonzerns der alstria office Prime zu Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Der Ertragsteueraufwand kann nach Entstehungsquellen wie folgt aufgeteilt werden:

in TEUR	2017	2016
Laufender Steueraufwand	-2.097	-11.450
Latentes Steuerergebnis		
aus zeitlichen Buchungsunterschieden	0	132
<b>Steuerergebnis</b>	<b>-2.097</b>	<b>-11.318</b>

Der Ertragsteueraufwand umfasst ausschließlich laufenden Steueraufwand, da ein latentes Steuerergebnis aufgrund der faktischen Steuerbefreiung des Konzerns nicht mehr zu erwarten ist.

Die theoretischen Ertragsteuern auf Basis des Ergebnisses vor Steuern unter Anwendung eines Steuersatzes von 15,83% (Berücksichtigung von 15,0% Steuersatz für Körperschaftsteuer und 5,5% Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) können wie folgt zum erfassten Ertragsteueraufwand übergeleitet werden:

## Konzernabschluss

in TEUR	2017	2016
Ergebnis vor Steuern	299.084	193.694
davon durch den REIT-Status nicht zu berücksichtigen	299.084	153.752
<b>Maßgebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>0</b>	<b>39.942</b>
Durchschnittlicher Steuersatz	15,825%	15,825%
Theoretischer Steuerertrag (+)/-aufwand (-)	0	-6.321
Auswirkungen von (nicht) angesetzten steuerlichen Verlusten	0	-4.881
Steuereffekte Vorperiode	-1.055	-32
Übrige	-1.042	-84
<b>Steuerergebnis</b>	<b>-2.097</b>	<b>-11.318</b>

Zum 31. Dezember 2017 bestehen bei der alstria office Prime keine gewerbesteuerlichen Verlustvorträge mehr.

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA

### 6.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Beizulegende Zeitwerte in TEUR	2017	2016
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>2.999.099</b>	<b>3.260.467</b>
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	187.723	9.146
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	58.780	31.277
Abgänge aus Veräußerungen	-42.800	-360.500
Reklassifizierung <u>in</u> zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-43.100	-12.499
Reklassifizierung <u>in</u> Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-14.836	-1.920
Reklassifizierung <u>aus</u> Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0	322
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	181.492	72.806
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.326.358</b>	<b>2.999.099</b>
Geleistete Anzahlungen	5.500	0
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>3.331.858</b>	<b>2.999.099</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden sieben Immobilien veräußert bzw. in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert. Davon sind zwei Immobilien zum Ende des Geschäftsjahres noch in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ enthalten. Das Transaktionsvolumen der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beläuft sich auf TEUR 60.200.

## Konzernabschluss

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag in 2016 / Übertragung in 2017	0	0	2	14.700
Vertrag und Übertragung in 2017	13	176.900	3	44.300
Vertrag in 2017 / Übertragung voraussichtlich in 2018	2	82.584	2	60.200
<b>Gesamt</b>	<b>15</b>	<b>259.484</b>	<b>7</b>	<b>119.200</b>

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 58.780 handelt es sich um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

Weitere Informationen zur Änderung des unbeweglichen Vermögens enthält der Abschnitt „Transaktionen“ im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 (vgl. Seite 9).

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode wie im Vorjahr nicht an.

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 2.4.

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, beziehen sich TEUR 113.937 auf unrealisierte Wertminderungen.

Sämtliche zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden, wie auch im Vorjahr, in der in Stufe 3 der Bemessungshierarchie klassifiziert.

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:

- 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 31.12.2017	Bewertungs- methode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.Max.		Gewichteter Durchschnitt
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	<b>3.326.358<sup>1)</sup></b>	Hardcore and top slice	Mieterlöse (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	5,7	21,3	11,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,1%	9,0%	5,7%
114			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	24,0	16,0
<b>0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	<b>2.200.974</b>	Hardcore and top slice	Mieterlöse (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	5,7	21,3	11,8
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,8%	9,0%	6,0%
80			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	24,0	16,2
<b>5 &lt; WAULT ≤ 10 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	<b>755.012</b>	Hardcore and top slice	Mieterlöse (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	6,6	16,6	11,1
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,0%	7,7%	5,1%
27			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	18,0	13,8
<b>WAULT &gt; 10 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	<b>370.372</b>	Hardcore and top slice	Mieterlöse (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	9,5	15,8	12,6
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,1%	4,8%	3,8%
7			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jah- ren auslaufen (Monate)	0,0	15,0	9,5

<sup>1)</sup> Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ohne geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 5.500.

### 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 verringert den beizulegenden Zeitwert.

Eine Verringerung der angenommenen Mieterlöse resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite. Entsprechend führt eine Zunahme der angenommenen Mieterlöse zu einer Verringerung dieses Eingangsparameters.

Eine Verringerung der Leerstandszeiten resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite. Entsprechend führt eine Zunahme der Leerstandszeiten zu einer Verringerung dieses Eingangsparameters.

Die externen Gutachter haben für die von ihnen 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	31.12.2017	31.12.2016
- 0,25%	3.523	3.144
0,00%	3.332	2.999
0,25%	3.162	2.861

**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 weisen verbleibende Mietdauern zwischen einem und 19 Jahren auf. 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	31.12.2017	31.12.2016
Innerhalb 1 Jahres	182.475	187.897
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	454.425	449.649
Mehr als 5 Jahre	315.742	333.474
<b>Gesamt</b>	<b>952.642</b>	<b>971.020</b>

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

- TEUR 193.680 (2016: TEUR 202.663) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- TEUR 15.436 (2016: TEUR 15.495) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden und
- TEUR 6.201 (2016: TEUR 7.950) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch als Finanzinvestition gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien im Wert von zusammen TEUR 618.329 (31. Dezember 2016: TEUR 567.315) besichert.

### 6.2 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 7.733 (31. Dezember 2016: TEUR 29.401). Daneben hält alstria Anteile an einer Beteiligung mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 926. Weitere Einzelheiten zu den at equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in Abschnitt 2.2.3 dieses Anhangs.

### 6.3 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten mit Buchwerten von TEUR 189 bzw. TEUR 124. Ihre Nutzungsdauern werden auf drei bis fünf Jahre geschätzt.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in fünf ihrer Büroimmobilien in Hamburg, Berlin, Düsseldorf und Frankfurt für eigene Verwaltungszwecke. Daher werden die eigengenutzten Grundstücks- und Gebäudeflächen unter den Sachanlagen gem. IAS 16 bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Immobilienflächen mit einem Marktwert zum Zeitpunkt ihrer Erstnutzung durch alstria in Höhe von TEUR 14.836 aus den als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien in das Sachanlagevermögen umgebucht. Als solches werden die Immobilien planmäßig abgeschrieben.

Der Buchwert aller eigengenutzten Flächen beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 21.049, nach TEUR 5.966 zum Vorjahresstichtag. Der Anstieg resultiert aus Umbauflächen für Verwaltungsgebäude in Hamburg sowie der Eröffnung eines Büros in Berlin. Nach dem geplanten Umzug Anfang des Jahres 2018 werden die bislang eigengenutzten Flächen in Hamburg fremdvermietet und damit aus den Sachanlagen wieder in das zu Investitionszwecken gehaltene Immobilienvermögen umgegliedert.

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns sind, ebenso wie im Vorjahr, zwei dieser Immobilien mit einer Grundschuld belastet.

Weiterhin sind unter den Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von TEUR 1.393 ausgewiesen, nach TEUR 892 zum Vorjahresstichtag.

#### 6.4 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 36.567 (31. Dezember 2017: TEUR 34.803) betreffen langfristige Bankeinlagen mit einer Laufzeit bis zum Geschäftsjahr 2021.

#### 6.5 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungs- preis p.a. (%)	Laufzeit- ende	31.12.2017		31.12.2016	
			Nennwert (in TEUR)	Bei- zulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Bei- zulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,000	30.09.2019	50.250	0	50.250	10
Cap	0,250	31.12.2017	0	0	340.000	5
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>			<b>50.250</b>	<b>0</b>	<b>390.250</b>	<b>15</b>
Cap	3,000	30.04.2021	46.380	14	47.116	46
Cap	3,000	17.12.2018	56.000	0	56.000	3
Cap	3,000	29.03.2024 <sup>1)</sup>	0	0	10.900	50
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung</b>			<b>102.380</b>	<b>14</b>	<b>114.016</b>	<b>99</b>
<b>Zinssicherungsinstrumente gesamt</b>			<b>152.630</b>	<b>14</b>	<b>504.266</b>	<b>114</b>
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	7.987 <sup>2)</sup>	-27.529	8.408 <sup>2)</sup>	-20.099
<b>Gesamt</b>				<b>-27.515</b>		<b>-19.985</b>

<sup>1)</sup>Beendet durch Rückruf vor Ende der ursprünglichen Laufzeit.

<sup>2)</sup>Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien in Tausend.

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow Hedges und nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 152.630 (31. Dezember 2016: TEUR 504.266).

Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 50.250 (31. Dezember 2016: TEUR 390.250) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designed.

Am 7. Juni 2013 hat alstria eine Wandelanleihe in Höhe von TEUR 79.400 ausgegeben, die nach Wandlung von 59 Anteilen bis zum 31. Dezember 2017 mit einem Nominalwert von TEUR 73.500 valutiert. Aufgrund der Ausgestaltung der Wandelanleihe ist das Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat zu bilanzieren.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

## Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente ab dem 1. Januar 2017:

in TEUR	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2017</b>	<b>109</b>	<b>5</b>	<b>-20.099</b>	<b>0</b>	<b>-19.985</b>
Ineffektive Änderung von Fair Values der Cashflow Hedges	-25	0	0	0	-25
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	-10	-5	-2.868	-6.426	-9.309
Beendigungen	-60	0	0	1.864	1.804
Umgliederung aufgrund der Fristigkeit von lang- zu kurzfristig	0	0	22.967	-22.967	0
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2017</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27.529</b>	<b>-27.515</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 25 berücksichtigt (2016: Abwertung von TEUR 4.971).

Weitere TEUR 9.309 Abwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2016: Abwertung von TEUR 2.860). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammen ergibt sich daraus im Geschäftsjahr 2017 ein Verlust von TEUR 9.334 (2016: Verlust von TEUR 8.101), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

### 6.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietforderungen	7.153	7.257
<b>Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>		
Abgegrenzte Mietforderungen aus Mietlinearisierungen	10.303	8.318
Umsatzsteuerforderungen	2.093	38
Geleistete Anzahlungen	684	492
Debitorische Kreditoren	474	688
Gewährte Sicherheitseinbehalte und Kautionen	359	1.673
Treuhandkonto	0	313
Ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Immobilienverkäufen	0	29.005
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	847	1.051
<b>Gesamt sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>14.760</b>	<b>41.578</b>

TEUR 10.303 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (Mietlinearisierung).

Der Zahlungseingang der ausstehenden Kaufpreiszahlungen zum Vorjahresstichtag für veräußerte Immobilien in Höhe von TEUR 29.005 erfolgte Anfang Januar 2017.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 698 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2016: TEUR 196). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögenswerte nicht wertberichtet.

Zum 31. Dezember 2017 bestanden TEUR 6.955 (31. Dezember 2016: TEUR 5.859) fällige, aber nicht wertberichtete Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Bis zu 3 Monaten	4.435	4.375
3 bis 6 Monate	1.056	970
Länger als 6 Monate	1.464	514
<b>Gesamt</b>	<b>6.955</b>	<b>5.859</b>

Zur Sicherung der grundschuldbesicherten Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl Forderungen aus Miet- und Veräußerungsverträgen als auch Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten an die Gläubiger abgetreten (vgl. Abschnitt 7.3).

## 6.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>Bankguthaben</b>	<b>102.078</b>	<b>247.489</b>

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung.

Zum Bilanzstichtag bestehen TEUR 13.278 (31. Dezember 2016: TEUR 18.254) abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten, die im Laufe der nächsten zwölf Monate zu zahlen sein werden.

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 5.414 (31. Dezember 2016: TEUR 4.944), die vom Konzern treuhänderisch gehalten werden. Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

## 6.8 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten handelt es sich ausschließlich um zwei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Während ein Objekt bereits im ersten Quartal nach der Berichtsperiode übergegangen ist, stand der Übergang von Nutzen und Lasten des anderen Objekts bis zum

## Konzernabschluss

Tag der Aufstellung dieses Konzernabschlusses noch aus und wird bis zum Ende des ersten Halbjahres erwartet. Aus der Veräußerung der Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 60.200.

Es handelt sich bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten nicht um die im Vorjahr ausgewiesenen Immobilien, welche planmäßig in 2017 veräußert wurden.

Auf das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfällt ein Gewinn in Höhe von TEUR 17.062 auf die zum Stichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt auf Basis der Vertragspreise und damit nach Stufe 1 der Bewertungshierarchie.

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA

### 7.1 Eigenkapital

Einzelheiten zum Eigenkapital können auch der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

#### Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2017	31.12.2016
Stammaktien zu je EUR 1	153.962	153.231

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 13.2) im zweiten Quartal 2017 führte zu der Ausgabe von 111.000 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich dadurch um EUR 111.000,00.

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2017 erfolgte die Wandlung von 57 Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 5.700 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zur Ausgabe von 619.437 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013).

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2016 um EUR 730.437,00 und belief sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 153.961.654,00 oder 153.961.654 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

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

Anzahl Aktien	2017	2016
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	153.231.217	152.164.285
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	619.437	0
Wandlung von Wandelgenussscheinen	111.000	102.750
Ausgabe neuer Aktien gegen Sacheinlagen zur Übernahme der alstria office Prime (vormals DO Deutsche Office AG)	0	964.182
Stand zum 31. Dezember	153.961.654	153.231.217



**Kapitalrücklage**

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2017	2016
Stand zum 1. Januar	1.434.812	1.499.477
Dividendenausschüttung	-79.680	-76.564
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	6.944	0
Aktienbasierte Vergütungen	1.129	949
Wandlung von Wandelgenussscheinen	111	103
Ausgabe neuer Aktien gegen Sacheinlagen zur Übernahme der alstria office Prime	0	10.847
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.363.316</b>	<b>1.434.812</b>

Das sich aus der Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe in Aktien ergebende Aufgeld belief sich auf TEUR 6.944 und wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Wandlung von 111.000 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 111.

**Eigene Aktien**

Zum 31. Dezember 2017 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10% der Aktien bis zum 15. Mai 2022 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

**Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2017 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 437.382 (31. Dezember 2016: Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 140.395) aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der alstria office REIT-AG generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2017 aus der Kapitalrücklage ausgeschüttet.

**Genehmigtes Kapital**

Das Genehmigte Kapital 2016 der Gesellschaft über TEUR 76.082 war bis zum 11. Mai 2018 befristet und wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 durch das Genehmigte Kapital 2017 ersetzt. Das Genehmigte Kapital 2017 gibt dem Vorstand die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2022 um bis zu insgesamt TEUR 30.646 zu erhöhen. Nach teilweiser Ausnutzung im Januar 2018 beläuft sich das Genehmigte Kapital 2017 zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernabschlusses noch auf TEUR 15.323.

## Bedingtes Kapital

Zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten auf Grund von Wandelschulverschreibungen sowie zur Gewährung von Bezugsrechten an die Arbeitnehmer der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften ist das Grundkapital der Gesellschaft bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2016 betrug das bedingte Kapital TEUR 38.695. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital 2013 (TEUR 37.980), das Bedingte Kapital III 2012 (TEUR 216) sowie das Bedingte Kapital III 2015 (TEUR 500).

Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital 2013 in Höhe von TEUR 619 genutzt. Das Bedingte Kapital III 2012 wurde in Höhe von TEUR 111 genutzt und ist im Übrigen gegenstandslos geworden. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 wurde ein neues Bedingtes Kapital III 2017 in Höhe von TEUR 1.000 geschaffen. Zum 31. Dezember 2017 betrug das bedingte Kapital somit insgesamt TEUR 38.860. Im Januar 2018 wurde das Bedingte Kapital 2013 erneut in Höhe von TEUR 467 genutzt. Das bedingte Kapital der Gesellschaft beträgt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Konzernabschlusses daher TEUR 38.393.

## 7.2 Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

An der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaft alstria office Prime sind neben der alstria office REIT-AG weitere Kommanditisten als Minderheitsanteilseigner beteiligt. Aus Konzernsicht sind diese Kommanditanteile nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen. Sie sind in der Konzernbilanz unter der Position „Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter“ ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2017 erwarb die alstria office REIT-AG 2.128.048 Kommanditanteile. Weitere 3.593.463 Kommanditanteile wurden durch die alstria office Prime gegen eine Barabfindung eingezogen.

Bis zum Ende der Berichtsperiode ergab sich aus dem Erwerb und dem Einzug von Kommanditanteilen sowie der Wertänderung der bestehenden Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ein Aufwand in Höhe von TEUR 9.317 (2016: TEUR 271). Der beizulegende Zeitwert der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beläuft sich auf TEUR 53.881, wobei TEUR 53.834 als langfristig und TEUR 47 als kurzfristig einzustufen sind. Der Wert dieser finanziellen Verbindlichkeit entspricht zum Bilanzstichtag in etwa ihrem Buchwert.

## 7.3 Darlehen und Anleihen

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2017
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
<b>Darlehen</b>					
Unternehmensanleihen	992.215	0	11.343	11.343	1.003.558
Grundschulddarlehen	240.179	1.076	86	1.162	241.341
Schuldscheindarlehen	149.571	0	1.752	1.752	151.323
Wandelanleihe	0	72.096	97	72.193	72.193
<b>Gesamt</b>	<b>1.381.965</b>	<b>73.172</b>	<b>13.278</b>	<b>86.450</b>	<b>1.468.415</b>

## Konzernabschluss

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2016
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
<b>Darlehen</b>					
Unternehmensanleihen	990.722	0	16.408	16.408	1.007.130
Grundschulddarlehen	251.753	1.075	12	1.087	252.840
Schuldscheindarlehen	149.468	0	1.738	1.738	151.206
Wandelanleihe	74.578	0	97	97	74.675
<b>Gesamt</b>	<b>1.466.521</b>	<b>1.075</b>	<b>18.255</b>	<b>19.330</b>	<b>1.485.851</b>

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 und unter den kurzfristigen Verpflichtungen ausgewiesen ist.

Mit Stand vom 31. Dezember 2017 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen, der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihe TEUR 1.467.287 (31. Dezember 2016: TEUR 1.482.864). Der abweichende Buchwert von TEUR 1.468.415 (TEUR 1.381.965 langfristiger und TEUR 86.450 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 von bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei den Finanzverbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2016	Zahlungen der Periode	Umgliederung lang-/kurzfristig	Sonstige Änderungen	31.12.2017
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.466.521	-13.661	-80.276	9.381 <sup>1)</sup>	1.381.965
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	19.330	-1.076	80.276	-12.080 <sup>2)</sup>	86.450
<b>Gesamt</b>	<b>1.485.851</b>	<b>-14.737</b>	<b>0</b>	<b>-2.699</b>	<b>1.468.415</b>

<sup>1)</sup> Änderungen der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzins).

<sup>2)</sup> Enthält in Höhe von TEUR 6.380 Änderungen der Zinsabgrenzung und in Höhe von TEUR 5.700 die nichtzahlungswirksame Minderung der Wandelanleihe durch deren anteilige Wandlung.

Die zahlungswirksamen Veränderungen der Kreditverbindlichkeiten, die in der Spalte „Zahlungen der Periode“ gezeigt werden, enthalten neben den Zahlungsmittelzu- und -abflüssen aus Darlehen und Unternehmensanleihen auch die Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten.

### Unternehmensanleihe I

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2015 wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 500.000, einer Laufzeit bis zum 24. März 2021 und einem Kupon von 2,25% p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar ist, begeben.

Im Rahmen der Andienung der Unternehmensanleihe zum Rückkauf erwarb die alstria office REIT-AG am 16. November 2017 Anteile mit einem Nennbetrag von TEUR 173.200 zurück. Seither beläuft sich das ausstehende Volumen der Anleihe noch auf einen Nennbetrag von TEUR 326.800. Die Anleihe ist zum Jahresende nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten mit ihrem Buchwert von TEUR 324.765 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.701

abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 345.526.

### **Unternehmensanleihe II**

Im zweiten Quartal 2016 wurde eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 500.000, einer Laufzeit bis zum 12. April 2023 und einem Kupon von 2,125% p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar ist, begeben. Im Rahmen der Andienung der Unternehmensanleihe zum Rückkauf erwarb die alstria office REIT-AG am 16. November 2017 Anteile mit einem Nennbetrag von TEUR 175.000 zurück. Seither beläuft sich das ausstehende Volumen der Anleihe noch auf einen Nennbetrag von TEUR 325.000. Die Anleihe wurde zum Jahresende nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten mit ihrem Buchwert von TEUR 321.872 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.995 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 348.969.

### **Unternehmensanleihe III**

Im vierten Quartal 2017 platzierte die alstria office REIT-AG eine Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit bis November 2027, einem Gesamtnennbetrag von TEUR 350.000 und einem jährlich nachschüssig zu zahlenden Kupon von 1,5% p.a. Nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten ist die Anleihe zum Jahresende mit einem Buchwert von TEUR 345.578 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 647 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 339.605.

### **Grundschulddarlehen**

Es handelt sich um objektbezogene, überwiegend variabel verzinsliche Bankdarlehen. Die Darlehen sind durch Grundschulden und weitere bankübliche Sicherheiten gesichert.

### **Schuldscheindarlehen**

Am 6. Mai 2016 platzierte alstria ein Schuldscheindarlehen über TEUR 150.000. Das Schuldscheindarlehen hat einen durchschnittlichen Kupon von 2,07% p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar ist, und eine gestaffelte Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren (vgl. Tabelle auf Seite 117). Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 162.983.

### **Wandelanleihe**

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 bis zum 31. Dezember 2017 auf EUR 9,2019 angepasst.

Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist zum Bilanzstichtag infolge der Ausübung des Wandlungsrechts für nominal TEUR 5.900 noch mit TEUR 73.500 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 72.096, während sich ihr Marktwert auf TEUR 101.820 beläuft. Unter Berücksichtigung des in der Wandelanleihe enthaltenen eingebetteten Derivates in Höhe von -TEUR 27.592, das unter den langfristigen passiven derivativen Finanzinstrumenten bilanziert wird und einen Teil des Unterschiedsbetrags zum Marktwert abbildet, ergibt sich ein beizulegender Zeitwert (Hierarchiestufe 1) der Wandelanleiheverbindlichkeit in Höhe von TEUR 74.227.

Weitere Angaben zu Laufzeiten und Konditionen der Anleihen und Darlehen können der Tabelle auf Seite 117 in Abschnitt 14.1 dieses Anhangs entnommen werden.

### **Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten**

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

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

Aufgrund der variablen Verzinsung des wesentlichen Teils der Grundschuld-darlehen ergeben sich für diese, abgesehen von den Transaktionskosten, keine wesentlichen Differenzen zwischen den Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert.

TEUR 37.100 (31. Dezember 2016: TEUR 37.100) der finanziellen Verbindlichkeiten aus Grundschuld-darlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag weist dieses Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 42.499 (31. Dezember 2016: TEUR 42.089) 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).

## Konzernabschluss

Zum 31. Dezember 2017 wurden die Anleihen, die Darlehen, der Schuldschein und die Wandelanleihe insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 12.150 (31. Dezember 2016: TEUR 11.186) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite erhöhte sich von 5,4 Jahren zum 31. Dezember 2016 auf 5,8 Jahre zum 31. Dezember 2017. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns verringerte sich von Bilanzstichtag zu Bilanzstichtag von 2,2% auf 2,1%.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen. Mit Ausnahme der beschriebenen Festzinsdarlehen, der Unternehmensanleihen, des Schuldscheindarlehens 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	31.12.2017	31.12.2016
Bis zu 1 Jahr	1.076	1.076
Mehr als 1 Jahr	238.811	251.564
<b>Gesamt</b>	<b>239.887</b>	<b>252.640</b>

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	246.330	256.930
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>241.027</i>	<i>256.158</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>5.303</i>	<i>772</i>

### 7.4 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2017	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2016
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
<b>Sonstige Rückstellungen</b>						
Virtuelle Aktien	1.388	1.499	2.887	1.577	1.313	2.890
Sonstige	1.604	0	1.604	680	0	680
<b>Gesamt</b>	<b>2.992</b>	<b>1.499</b>	<b>4.491</b>	<b>2.257</b>	<b>1.313</b>	<b>3.570</b>

## Konzernabschluss

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen wird in der folgenden Übersicht dargestellt:

in TEUR	Stand zum 31.12.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2017
<b>Entwicklung der sonstigen Rückstellungen</b>					
Virtuelle Aktien	2.890	-1.491	0	1.488	2.887
Sonstige	680	-401	0	1.325	1.604
<b>Gesamt</b>	<b>3.570</b>	<b>-1.892</b>	<b>0</b>	<b>2.813</b>	<b>4.491</b>

Zum Bilanzstichtag wurden TEUR 2.887 (31. Dezember 2016: TEUR 2.890) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 13.1).

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit TEUR 1.325 Aufwendungen, die sich aus von Dritten beanspruchten Ausgleichforderungen ergeben könnten. Es handelt sich dabei überwiegend um Forderungen für begehrte Erstattungen, welche von alstria als nicht berechtigt erachtet werden. Weitere wesentliche Rechtsstreitigkeiten, bei denen davon ausgegangen wird, dass die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Verpflichtete in Anspruch genommen werden, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### 7.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2017	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2016
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>7.268</b>	<b>0</b>	<b>7.268</b>	<b>4.584</b>	<b>0</b>	<b>4.584</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
Ausstehende Rechnungen	18.116	0	18.116	16.223	0	16.223
Grunderwerbsteuer	11.869	0	11.869	11.869	0	11.869
Erhaltene Kautionen und Sicherheitseinbehalte	5.414	4.408	9.822	4.944	2.808	7.752
Erhaltene Mietvorauszahlungen	3.313	0	3.313	2.758	0	2.758
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	3.213	0	3.213	2.798	0	2.798
Kreditorische Debitoren	2.167	0	2.167	2.288	0	2.288
Gehaltsverbindlichkeiten	2.039	0	2.039	2.177	0	2.177
Prüfungskosten	527	0	527	495	0	495
Erhaltene sonstige Vorauszahlungen	500	0	500	0	0	0
Aufsichtsratsvergütung	353	0	353	271	0	271
Urlaubsrückstellungen	288	0	288	211	0	211
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	1.405	0	1.405	1.300	0	1.300
	<b>49.204</b>	<b>4.408</b>	<b>53.612</b>	<b>45.334</b>	<b>2.808</b>	<b>48.142</b>

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Die ausgewiesene Grunderwerbsteuerverpflichtung resultiert in Höhe von TEUR 11.869 aus der Verschmelzung der alstria office Prime (vormals Deutsche Office) mit der Prime Office REIT-AG im Jahre 2013. Für zwei Objekte ist bisher noch keine Feststellung der Grunderwerbsteuer bzw. Grundbesitzwerte aus dieser Verschmelzung erfolgt, sodass für diese Objekte eine Grunderwerbsteuerverpflichtung noch besteht.

### 7.6 Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von latenten Steuerverbindlichkeiten sowie Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 ist in Abschnitt 5.10 „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ erläutert. Die Verpflichtungen aus Ertragsteuern ergeben sich nahezu ausschließlich auf Ebene der durch Unternehmenszusammenschluss am 27. Oktober 2015 übernommenen alstria office Prime-Gesellschaften.

Die Steuerverbindlichkeiten resultieren dabei überwiegend aus der Steuerbelastung durch die Aufdeckung stiller Reserven infolge der Einbeziehung der Gesellschaften in die steuerbefreite REIT-Struktur. Verpflichtungen aus latenten Steuern waren seit dem Geschäftsjahr 2016 daraufhin nicht mehr zu bilden.

### 7.7 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2016: TEUR 313) aus Mietgarantien sowie Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.414 aus Mietkautionen und TEUR 4.408 aus Sicherheitseinbehalten. Zum 31. Dezember 2016 bestanden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.944 aus Mietkautionen und in Höhe von TEUR 2.808 aus Sicherheitseinbehalten.

## 8. SONSTIGE ANHANGANGABEN

### 8.1 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	2017	2016
Kurzfristig fällige Leistungen	1.161	1.159
Anteilsbasierte Vergütungen	905	905
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	125	124
<b>Gesamt</b>	<b>2.191</b>	<b>2.188</b>

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 339 (2016: TEUR 378).

Aus dem im Jahr 2010 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2017 315.600 virtuelle Aktien (31. Dezember 2016: 332.684) an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 13.1).

**Aufsichtsrat** Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2017 auf TEUR 353 (2016: TEUR 347).



Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB finden sich im Vergütungsbericht (siehe Seiten 159 bis 169).

## 8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 24.317 (2016: TEUR 30.381).

Zum 31. Dezember 2017 bestanden Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Zusammen mit den sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 576. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 224 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 352 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren.

## 8.3 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 der laufenden Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf TEUR 122.268 und lag damit auf einem ähnlichen Niveau wie in der Vergleichsperiode 2016 (TEUR 120.495). Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind sonstigen nichtzahlungswirksamen Erträge und Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.174 enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Zuführungen zu den Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.183.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Zufluss von liquiden Mitteln aus Immobilienveräußerungen in Höhe von TEUR 87.975 und aus Ausschüttungen eines Gemeinschaftsunternehmens in Höhe von TEUR 49.850 positiv beeinflusst, während Investitionen in das Immobilienportfolio zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 251.505 führten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierungen wider, mit Auszahlungen für den partiellen Rückkauf von ausstehenden Unternehmensanleihen und Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 419.048 und Zahlungsmittelzuflüssen aus der Platzierung einer Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 350.000 sowie Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 30.000. Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 79.680.

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

## 9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

### 9.1 Vorbemerkungen

Nahestehende Personen sind der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrats 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 2017 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

### 9.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 8.1 und im Vergütungsbericht (siehe Seiten 159 bis 169).

### 9.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2017, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten. Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 10 (2016: TEUR 129) als Vergütung für Buchhaltungsleistungen und immobiliennahe Tätigkeiten.

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

## 10. 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.

## Konzernabschluss

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

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	296.987	176.872
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	153.402	152.866
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,94	1,16

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

<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	299.153	179.039
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	161.390	161.282
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,85	1,11

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

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien im Wert von bis zu TEUR 38.860 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

Hinsichtlich der Kapitalerhöhung sowie den Wandlungen der Wandelanleihe, die nach dem Abschlussstichtag stattgefunden haben, verweisen wir auf die Angaben in Abschnitt 15. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

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

### 11. DIVIDENDENZAHLUNG

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Dividende <sup>1)</sup> in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	79.680	76.564
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,52	0,50

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 16. Mai 2017, eine Dividende von insgesamt TEUR 79.680 (EUR 0,52 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 19. Mai 2017 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden TEUR 76.564 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

## 12. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 118 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2016: im Durchschnitt 105 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2017 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 121 Mitarbeiter (31. Dezember 2016: 114 Mitarbeiter).

## 13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

### 13.1 Virtuelle Aktienvergütung des Vorstands

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

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

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

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

Die Ermittlung der Zielerreichung basiert zu je 50 % auf der absoluten Wertentwicklung der alstria-Aktie (absolute Total Shareholder Return) und auf der relativen Wertentwicklung der alstria-Aktie im Vergleich zur Entwicklung des EPRA/NA-REIT Index Europe Ex UK (relative Total Shareholder Return).

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

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.

## Konzernabschluss

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2017 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzkurs angegeben.

	Beginn der Haltefrist	Referenzkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Olivier Elamine	Alexander Dexne
				Anzahl virtuelle Aktien	Anzahl virtuelle Aktien
STI 2015	2016	11,63	2018	5.949	4.868
STI 2016	2017	11,68	2019	5.142	4.207
LTI 2014	2014	9,44	2018	46.610	38.136
LTI 2015	2015	10,97	2019	40.109	32.817
LTI 2016	2016	11,71	2020	37.575	30.743
LTI 2017	2017	11,52	2021	38.194	31.250

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2017 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	2017		2016	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand zum 01.01.	312.104	20.580	335.740	20.516
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	69.444	9.349	68.318	10.817
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-86.114	-9.763	-91.954	-10.753
Stand zum 31.12.	295.434	20.166	312.104	20.580

Die 9.763 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2017 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 124. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres 2017 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 12,68, wovon EUR 11,68 auf den Aktienkurs und EUR 1,00 auf den Dividendenanteil entfielen.

Aus dem LTIP wurden 86.114 virtuelle Aktien gewandelt, woraus sich eine Auszahlung in Höhe von TEUR 1.371 ergab.

Im Geschäftsjahr 2017 ergaben sich aus dem LTIP und dem STIP Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.488 (2016: TEUR 1.001) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.887 (31. Dezember 2016: TEUR 2.890). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

### 13.2 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenusssrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, an denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter.

Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenussrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenussrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des im Jahr 2015 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III 2015 können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag waren davon Zertifikate in Höhe von EUR 323.425 ausgegeben. Im Jahr 2017 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 1.000.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 1 000.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III 2017. Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag noch keine Zertifikate gewährt.

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 der Dividendenzahlung je Aktie für ein Geschäftsjahr entsprechenden Ausschüttung. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird dieser 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 143.750 Zertifikate, die am 18. Mai 2016 gewährt wurden und 179.675 Zertifikate, die am 19. Mai 2017 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2017 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 mithilfe 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.

## Konzernabschluss

### Anzahl Zertifikate

Ausgabedatum	07.05.2015	18.05.2016	19.05.2017	Gesamt
01.01.2017	111.000	144.750	0	255.750
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-1.000	-6.000	-7.000
Gewandelt	-111.000	0	0	-111.000
Neu ausgegeben	0	0	185.675	185.675
31.12.2017	0	143.750	179.675	323.425

Der für die Wandlung der 111.000 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2015 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 12,01 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2017 auf TEUR 1.285 (vgl. Abschnitt 5.5).

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

Ausgabedatum der Tranche	07.05.2015	18.05.2016	19.05.2017
Dividendenrendite (in %)	4,15	4,28	4,45
Risikofreier Zinssatz (in %)	-0,18	-0,54	-0,69
Erwartete Volatilität (in %)	19,30	21,20	18,37
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	9,10	8,10	8,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	12,05	11,67	11,62
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,77	8,57	8,02

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

## 14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

### 14.1 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. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, das eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht. Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente bestehen aus Anleihen, Darlehen von Kreditinstituten, Schuldscheindarlehen, einer Wandelanleihe und derivativen Finanzinstrumenten. Die Fremdfinanzierungen werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria verwandt. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Geldmittel und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit

stammen.

Zur Absicherung von Risiken aus variabel verzinsten Darlehen nutzt der Konzern derivative Finanzinstrumente. Das Risikomanagement wird durch eine zentrale Treasury-Funktion (Treasury) innerhalb des Bereiches Finanzen und Controlling 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 derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinscaps, welche den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken aus Geschäftstätigkeit und Finanzierung absichern.

Die wesentlichen Risiken, die aus den Finanzinstrumenten des Konzerns resultieren, sind Cashflow-, Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsrisiken. Der Konzern ist Kreditrisiken im Wesentlichen in den Fällen ausgesetzt, in denen derivative Finanzinstrumente als Vermögenswert gehalten werden sowie in Bezug auf die Bankguthaben. 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 infolge einer Konjunkturertrübung ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei größeren Mietern gesehen. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen derzeit begrenzt.

Die Darlehen der alstria gestatten jeweils das in der folgenden Übersicht aufgeführte Verhältnis von Verschuldung zum Immobilienwert (Loan to Value; LTV). Wie ebenfalls aus der Übersicht ersichtlich, gelang es dem Konzern, den LTV der Darlehen zum relevanten Stichtag zum Teil deutlich zu unterschreiten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

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



## Übersicht der zum 31. Dezember 2017 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2017 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2017 (in %)	LTV- Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2016 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	37,0	55,0	67.000
Darlehen #2	30.04.2021	57.975	44,2	62,0	58.896
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	38,1	60,0	56.500
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	37,4	65,0	56.000
Darlehen #5	31.07.2021	15.113	32,3	60,0	15.268
<b>Gesamte gesicherte Darlehen</b>		<b>241.988</b>	<b>38,4</b>	-	<b>253.664</b>
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	-	-	500.000
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	500.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	-
Wandelanleihe	14.06.2018	73.500	-	-	79.200
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Schuldschein 7J./fix	08.05.2023	37.000	-	-	37.000
Schuldschein 4J./fix	06.05.2020	38.000	-	-	38.000
Schuldschein 7J./variabel	08.05.2023	17.500	-	-	17.500
Schuldschein 4J./variabel	06.05.2020	17.500	-	-	17.500
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	-	-	-	-
<b>Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen</b>		<b>1.225.300</b>	-	-	<b>1.229.200</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.467.288</b>	<b>43,0</b>	-	<b>1.482.864</b>
<b>Net LTV</b>			<b>40,0</b>		

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
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2017</b>						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	1.076	1.076	1.076	69.858	131.800	<b>204.886</b>
Schuldscheindarlehen	0	0	17.500	0	17.500	<b>35.000</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.076</b>	<b>1.076</b>	<b>18.576</b>	<b>69.858</b>	<b>149.300</b>	<b>239.886</b>

## Konzernabschluss

in TEUR	< 1 Jahr	1 - 2 Jahre	2 - 3 Jahre	3 - 4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2016</b>						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	1.076	1.076	1.076	1.076	212.258	<b>216.562</b>
Schuldscheindarlehen	0	0	0	17.500	17.500	<b>35.000</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.076</b>	<b>1.076</b>	<b>1.076</b>	<b>18.576</b>	<b>229.758</b>	<b>251.562</b>

Aufgrund ihrer langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert in der Regel mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinscaps, 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 ausgeglichen.

Die Übersicht auf Seite 96 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2017 wieder.

Die Zinscaps werden auch 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 weiteren Modellparameter bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

### Zinsaufwand p. a.

in TEUR	2017	2016
+ 100 Basispunkte	2.399	2.516
- 50 Basispunkte	-700	-753

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	2017	2016
+ 100 Basispunkte	80	321
- 50 Basispunkte	-10	-65

**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	2017	2016
+ 100 Basispunkte	9	1.247
- 50 Basispunkte	0	-13

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

in TEUR	2017	2016
Aktienkurs im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2017 (EUR 12,90)		
+ 10 Prozent	-9.738	-8.850
- 10 Prozent	10.377	7.802

**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.

## Konzernabschluss

tigkeit 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. Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf.

in TEUR	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-3 Jahre	3-4 Jahre	4-5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2017</b>							
Unternehmensanleihe	0	0	0	0	326.800	675.000	1.001.800
Darlehen	1.076	1.076	1.076	69.860	0	168.900	241.988
Zinsen	19.855	19.160	19.651	18.759	11.328	37.984	126.737
Schuldscheindarlehen	0	0	55.500	0	0	94.500	150.000
Wandelanleihe	73.500	0	0	0	0	0	73.500
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.268	0	0	0	0	0	7.268
Sonstige Verbindlichkeiten	62.879	882	882	882	882	882	67.289
	<b>164.578</b>	<b>21.118</b>	<b>77.109</b>	<b>89.501</b>	<b>339.010</b>	<b>977.266</b>	<b>1.668.582</b>

in TEUR	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-3 Jahre	3-4 Jahre	4-5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2016</b>							
Unternehmensanleihe	0	0	0	0	500.000	500.000	1.000.000
Darlehen	1.076	1.076	1.076	1.078	69.858	179.500	253.664
Zinsen	30.376	29.368	28.481	28.727	27.801	39.007	183.760
Schuldscheindarlehen	0	0	0	55.500	0	94.500	150.000
Wandelanleihe	0	79.200	0	0	0	0	79.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.584	0	0	0	0	0	4.584
Sonstige Verbindlichkeiten	65.438	562	562	562	561	561	68.246
	<b>101.474</b>	<b>110.206</b>	<b>30.119</b>	<b>85.867</b>	<b>598.220</b>	<b>813.568</b>	<b>1.739.454</b>

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist auf Seite 21 des Geschäftsberichts abgebildet. Zur Absicherung der Bankdarlehen 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 618.329 (31. Dezember 2016: TEUR 567.315) als Sicherheit gestellt. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahresstichtag ergibt sich aus der Rückführung grundschuldbesicherter Bankdarlehen zugunsten von Unternehmensanleihen und Schuldscheinen.

## 14.2 Kapitalstrukturmanagement

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

Der Konzern steuert seine 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 2017 und 31. Dezember 2016 wurden keine Veränderungen der diesbezüglichen Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft neben dem LTV 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 %	2017	2016	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	57,12	56,67	>45
Unbewegliches Vermögen	95,47	90,17	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32,58	32,75	<50 <sup>1)</sup>

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

## Konzernabschluss

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

	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert - erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert - sonstiges Ergebnis	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
<b>Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2017</b>							
Finanzanlagen	36.567	0	36.567	0	0	36.567	36.567
Derivative Finanzinstrumente	14	0	0	14	0	14	14
<b>Summe langfristig</b>	<b>36.581</b>	<b>0</b>	<b>36.567</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>36.581</b>	<b>36.581</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.153		7.153	0	0	7.153	7.153
Forderungen aus Steuern	25	0	25	0	0	25	25
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14.760	10.303	4.457	0	0	4.457	4.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	102.078	0	102.078	0	0	102.078	102.078
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>124.016</b>	<b>10.303</b>	<b>113.713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113.713</b>	<b>113.713</b>
<b>Gesamt</b>	<b>160.597</b>	<b>10.303</b>	<b>150.280</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>150.294</b>	<b>150.294</b>

	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Beizulegender Zeitwert - erfolgswirksam	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
<b>Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2017</b>						
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	53.834	0	0	53.834	53.834	53.834
Langfristige Darlehen	1.381.965	0	0	1.381.965	1.381.965	1.442.660
Sonstige Verbindlichkeiten	4.408	0	0	4.408	4.408	4.408
<b>Summe langfristig</b>	<b>1.440.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.440.207</b>	<b>1.440.207</b>	<b>1.500.902</b>
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	47	0	0	47	47	47
Kurzfristige Darlehen	86.450	0	0	86.450	86.450	86.450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.268	0	0	7.268	7.268	7.268
Derivative Finanzinstrumente	27.529	0	27.529	0	27.529	27.529
Ertragsteerverbindlichkeiten	13.675	0	0	13.675	13.675	13.675
Sonstige Verbindlichkeiten	49.204	3.313	0	45.891	45.891	45.891
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>184.173</b>	<b>3.313</b>	<b>27.529</b>	<b>153.331</b>	<b>180.860</b>	<b>180.860</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.624.380</b>	<b>3.313</b>	<b>27.529</b>	<b>1.593.538</b>	<b>1.621.067</b>	<b>1.681.762</b>

## Konzernabschluss

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2016	Buch- wert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Kredite und Forderungen zu fortge- führten An- schaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert - erfolgs- wirksam	Beizulegender Zeitwert - sonstiges Ergebnis	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Finanzanlagen	34.803	0	34.803	0	0	34.803	34.803
Derivative Finanzinstrumente	109	0	0	10	99	109	109
<b>Summe langfristig</b>	<b>34.912</b>	<b>0</b>	<b>34.803</b>	<b>10</b>	<b>99</b>	<b>34.912</b>	<b>34.912</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.257		7.257	0	0	7.257	7.257
Derivative Finanzinstrumente	5	0	0	5	0	5	5
Forderungen aus Steuern	25	0	25	0	0	25	25
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	41.578	8.318	33.260	0	0	33.260	33.260
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	247.489	0	247.489	0	0	247.489	247.489
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>296.354</b>	<b>8.318</b>	<b>288.031</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>288.036</b>	<b>288.036</b>
<b>Gesamt</b>	<b>331.266</b>	<b>8.318</b>	<b>322.834</b>	<b>15</b>	<b>99</b>	<b>322.948</b>	<b>322.948</b>

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2016	Buch- wert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Beizulegender Zeitwert - erfolgswirksam	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	58.458	0	0	58.458	58.458	58.458
Langfristige Darlehen	1.466.521	0	0	1.466.521	1.466.521	1.546.813
Derivative Finanzinstrumente	20.099	0	20.099	0	20.099	20.099
Sonstige Verbindlichkeiten	2.808	0	0	2.808	2.808	2.808
<b>Summe langfristig</b>	<b>1.547.886</b>	<b>0</b>	<b>20.099</b>	<b>1.527.787</b>	<b>1.547.886</b>	<b>1.628.178</b>
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	12.966	0	0	12.966	12.966	12.966
Kurzfristige Darlehen	19.330	0	0	19.330	19.330	19.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.584	0	0	4.584	4.584	4.584
Ertragsteuer- verbindlichkeiten	20.104	0	0	20.104	20.104	20.104
Sonstige Verbindlichkeiten	45.334	2.758	0	42.576	42.576	42.576
<b>Summe kurzfristig</b>	<b>102.319</b>	<b>2.758</b>	<b>0</b>	<b>99.560</b>	<b>99.560</b>	<b>99.560</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.650.205</b>	<b>2.758</b>	<b>20.099</b>	<b>1.627.347</b>	<b>1.647.446</b>	<b>1.727.738</b>

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	2017	2016
Beizulegender Zeitwert - Sicherungsinstrumente	-41	-10.558
Beizulegender Zeitwert - finanzielle Verbindlichkeiten	-14.635	-1.484
Kredite und Forderungen	-10.015	-467
<b>Gesamt</b>	<b>-24.691</b>	<b>-12.509</b>

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

### 14.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten

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 und mit einer Rate, die das Kreditrisiko der verschiedenen Gegenparteien widerspiegelt, geschätzt.

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

Die Anhangangaben zu den Marktwerten der Unternehmensanleihen und der Wandelanleihe wurden gemäß Stufe 1 bewertet.

## 15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

### Wandlung Wandelanleihe

Mit Wandlungstag vom 4. Januar 2018 erfolgte die Wandlung von 29 Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 2.900 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zur Ausgabe von 315.152 neuen Aktien. Am 31. Januar 2018 wurden weitere 14 Anteile an der Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 1.400 in Aktien der alstria office REIT-AG gewandelt.



Die Wandlung führte zur Ausgabe von 152.142 neuen Aktien. Die Wandlungen erfolgten jeweils unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013).

### **Kapitalerhöhung im Zuge eines beschleunigten Platzierungsverfahrens**

Durch die Ausgabe von 15.323.121 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um TEUR 15.323. Die Barkapitalerhöhung wurde am 31. Januar 2018 in das Handelsregister eingetragen.

Durch die Wandlungen und die Kapitalerhöhung erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2017 um EUR 15.790.415,00 und belief sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzernabschlusses auf EUR 169.752.069,00 oder 169.752.069 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

### **Immobilientransaktionen**

Mit Wirkung zum 1. Februar 2018 erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang einer der beiden Immobilien, für die der notarielle Kaufvertrag bereits in der Berichtsperiode geschlossen worden war.

Am 26. Januar 2018 wurde der Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie beurkundet. Der Veräußerungspreis beläuft sich auf TEUR 3.600, der Übergang von Nutzen und Lasten wird bis Ende Juni 2018 erwartet. Am 20. Februar 2018 erfolgte die Beurkundung über die Veräußerung einer weiteren Immobilie zu einem Veräußerungspreis von TEUR 10.000. Die Übertragung der Immobilie auf den Käufer wird für das dritte Quartal 2018 erwartet.

## **16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN**

Bestimmte 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. Eine Übersicht über die Gesellschaften, die von der Befreiung Gebrauch gemacht haben, findet sich in der Tabelle auf den Seiten 69-71 in Abschnitt 2.2.2 dieses Anhangs.

## 17. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS-VERORDNUNG)

### 17.1 Ad-hoc-Mitteilungen

Nachfolgend sind die von der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß § 15 Abs. 1 WpHG bzw. Art. 17 MAR veröffentlichten Mitteilungen zusammengefasst:

Datum	Anlass
24.04.2017	Akquisition eines Portfolios von zwölf Büroimmobilien in Hamburg, Düsseldorf und Berlin
08.11.2017	alstria begibt eine Unternehmensanleihe zum Nennbetrag von EUR 350.000.000 und gibt Einladung zur Andienung bestehender Unternehmensanleihen bekannt
16.11.2017	alstria gibt indikative Ergebnisse der Einladung zur Andienung bestehender Unternehmensanleihen bekannt
29.01.2018	Kapitalerhöhung um bis zu 15.323.121 neue Aktien sowie Portfolioneubewertungsgewinne 2017 im Umfang von ca. EUR 180 Mio. erwartet
29.01.2018	alstria führt Kapitalerhöhung erfolgreich durch

### 17.2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

Die folgenden Transaktionen bezogen auf Aktien der Gesellschaft (ISIN DE000A0LD2U1) gemäß Art. 19 MAR wurden der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemeldet:

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	8.805,00
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,73	2.545,41
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,73	8.797,50
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,73	3.307,86
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	6.985,30
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	3.498,52
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	2.242,34
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	2.242,34
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	2.242,34
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	2.242,34
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	2.242,34
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	2.242,34
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	2.242,34
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	1.631,86
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	4.848,62
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	18.05.2017; UTC + 2	11,74	2.571,06

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 18.05.2017 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 11,74; Aggregiertes Volumen: EUR 58.687,51

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen
Dr. Johannes Conradi	Aufsichtsratsvorsitzender	Kauf	XETRA	19.05.2017; UTC + 2	11,82	7.564,80
Dr. Johannes Conradi	Aufsichtsratsvorsitzender	Kauf	XETRA	19.05.2017; UTC + 2	11,82	69.265,20
Dr. Johannes Conradi	Aufsichtsratsvorsitzender	Kauf	XETRA	19.05.2017; UTC + 2	11,82	12.978,36
Dr. Johannes Conradi	Aufsichtsratsvorsitzender	Kauf	XETRA	19.05.2017; UTC + 2	11,82	63.851,64

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Conradi am 19.05.2017 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 11,82; Aggregiertes Volumen: EUR 153.660,00

## Konzernabschluss

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handels-platzes	19.05.2017; UTC + 2	11,76	11.760,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handels-platzes	19.05.2017; UTC + 2	11,76	11.760,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handels-platzes	19.05.2017; UTC + 2	11,76	15.288,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handels-platzes	19.05.2017; UTC + 2	11,76	15.288,00
Olivier Elamine	Vorstands-vorsitzender	Kauf	Außerhalb eines Handels-platzes	19.05.2017; UTC + 2	11,76	4.704,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 19.05.2017 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 11,76; Aggregiertes Volumen: EUR 58.800,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied des Aufsichtsrats	automatische Umwandlung eines Finanz-instruments in Aktien der Gesellschaft	Außerhalb eines Handelsplatzes	22.06.2017; UTC + 2	10,80	25.380,00
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied des Aufsichtsrats	automatische Umwandlung eines Finanz-instruments in Aktien der Gesellschaft	Außerhalb eines Handelsplatzes	22.06.2017; UTC + 2	10,61	21.220,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Düttmann am 22.06.2017 getätigten Transaktionen:  
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 10,71; Aggregiertes Volumen: EUR 46.600,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen
Richard Mully	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	15.09.2017; UTC + 2	12,25	122.500,00

### 17.3 Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2017 bestanden und uns nach § 33 Abs. 1 WpHG (§ 21 Abs. 1 WpHG a. F.) mitgeteilt sowie nach § 40 Abs. 1 WpHG (§ 26 Abs. 1 WpHG a. F.) veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 33 Abs. 1 WpHG (§ 21 Abs. 1 WpHG a. F.) mitgeteilt und nach § 40 Abs. 1 WpHG (§ 26 Abs. 1 WpHG a. F.) veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 33 Abs. 2 WpHG (§ 21 Abs. 1a WpHG a. F.) hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Nr. Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
1 Prédica, Paris, Frankreich	3,0265	05.04.2016	Nein	-
2 SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich	5,7691	12.04.2016	Ja	Prédica
3 Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance, Singapur, Singapur	12,61	22.04.2016	Ja	GIC Private Limited (4,71%) Euro Periwinkle Private Limited (7,90%)
4 GIC Private Limited, Singapur, Singapur	12,61	22.04.2016	Ja	Euro Periwinkle Private Limited
5 GIC (Realty) Private Limited, Singapur, Singapur	7,90	22.04.2016	Ja	Euro Periwinkle Private Limited
6 Europe Realty Holdings Pte Ltd, Singapur, Singapur	7,90	22.04.2016	Ja	Euro Periwinkle Private Limited
7 Euro Periwinkle Private Limited, Singapur, Singapur	7,90	22.04.2016	Nein	-
8 Cohen & Steers, Inc., New York, USA	2,99	19.10.2017	Ja	n/a
9 Brookfield Investment Management Inc., New York, USA	2,99	17.01.2018	Ja	n/a
10 Julius Baer Group Ltd., Zürich, Schweiz	4,31 <sup>1)</sup>	30.01.2018	Ja	Kairos International SICAV
11 Kairos International SICAV, Luxemburg, Luxemburg	3,63 <sup>1)</sup>	30.01.2018	Nein	-
12 BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT France S.A.S., Paris, Frankreich	3,19	01.11.2017	Ja	n/a
13 BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	4,04 <sup>1)</sup>	14.12.2017	Ja	-

<sup>1)</sup> Enthält Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und/oder Nr. 2 WpHG (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG a.F.)

### 18. 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](http://www.alstria.de)). Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Konzernerklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315d HGB.

## 19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 16. Mai 2017 wählte die Hauptversammlung Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017. Die Honoraraufwendungen 2017 beliefen sich auf insgesamt TEUR 757. Davon entfielen TEUR 628 auf Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 129 auf andere Bestätigungsleistungen. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf prüferische Durchsichten von Konzernquartalsmitteilungen, Halbjahresfinanzberichten und des Nachhaltigkeitsberichts sowie die Erstellung eines Comfort Letters.

## 20. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2017 wie folgt zusammen:

<b>Olivier Elamine</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft</b>
seit 26. April 2017	COIMA RES S.p.A. SIIQ	Non-Executive Director
<b>Alexander Dexne</b>	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Finanzvorstand der Gesellschaft</b>
seit 16. Oktober 2017	Brack Capital Properties NV	Chairman of the board

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

## 21. AUFSICHTSRAT

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

In der untenstehenden Übersicht sind die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft und ihre Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen während des Geschäftsjahres 2017 dargestellt:

<b>Dr. Johannes Conradi</b> Vorsitzender	<b>Hamburg, Deutschland</b>	<b>Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</b>
bis 31. März 2017	Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	Global Head of Real Estate
seit 21. November 2017	Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG	Mitglied des Aufsichtsrats
seit 21. November 2017	Elbphilharmonie & Laeiszhalle Betriebsgesellschaft mbH	Mitglied des Beirats
seit 21. November 2017	Hamburg Musik gGmbH	Mitglied des Aufsichtsrats

## Konzernabschluss

<b>Richard Mully</b> stellv. Vorsitzender	<b>Cobham (Surrey), Großbritannien</b> Actis LLP Great Portland Estates plc Standard Life Aberdeen PLC (former Aberdeen Asset Management PLC) St Modwen Properties PLC TPG Europe LLC	<b>Director, Starr Street Limited</b> Senior Advisor Non-Executive Director Director Director Senior Advisor
seit 1. Juli 2017		
<b>Dr. Bernhard Düttmann</b> bestellt am 3. Januar 2017 seit 12. Juli 2017	<b>Meerbusch, Deutschland</b> CECONOMY AG	<b>Selbständiger Unternehmensberater</b> Mitglied des Aufsichtsrats
<b>Stefanie Frensch</b>	<b>Berlin, Deutschland</b> BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.	<b>Geschäftsführer, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH</b> Vorsitzende des Prüfungsausschusses
<b>Benoît Héroult</b>	<b>Uzès, Frankreich</b> Marie Brizard Wine & Spirits SA (former Belvédère SA) EUROSIC Westbrock Partners	<b>Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l.</b> Chairman of the Board Board member, Chairman of the remuneration committee Senior Advisor for France
bis 31. August 2017		
<b>Marianne Voigt</b>	<b>Berlin, Deutschland</b> BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	<b>Geschäftsführer, bettermarks GmbH</b> Mitglied des Aufsichtsrats

Das Amtsgericht Hamburg bestellte Herrn Dr. Bernhard Düttmann mit Wirkung zum 3. Januar 2017 und befristet bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats. Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 16. Mai 2017 wählte Herrn Dr. Bernhard Düttmann in den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG.

Hamburg, 20. Februar 2018  
**alstria office REIT-AG**

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, 20. Februar 2018

**alstria office REIT-AG**

Der Vorstand

**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender

**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und



Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. An- und Verkäufe von Immobilien
3. Einhaltung und Berechnung von Covenants
4. Umsatzrealisierung

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

## 1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- a) Im Konzernabschluss der alstria office REIT-AG werden unter dem Bilanzposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ insgesamt Immobilien in Höhe von EUR 3.331,9 Mio. ausgewiesen. Das im Geschäftsjahr 2017 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasste positive Nettoergebnis aus der Bewertung hieraus beläuft sich auf EUR 181,5 Mio.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt nach IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert. Die Bewertung erfolgt durch zwei externe unabhängige Bewertungsgutachter, die die beizulegenden Zeitwerte über ein ertragswertbasiertes Bewertungsmodell, das Hardcore and Top Slice-Verfahren, ermitteln. Den in die Bewertung einfließenden Parametern liegen zahlreiche Annahmen zugrunde, so dass die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ermessensabhängig und daher mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist. Die wichtigsten Eingangsparameter sind dabei die angenommenen Mieterlöse, Leerstandszeiten und Renditen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der hohen Komplexität des Bewertungsmodells war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten 2.4 und 6.1 des Konzernanhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Beurteilung der von den externen Gutachtern ermittelten beizulegenden Zeitwerte gewürdigt und implementierte Kontrollen getestet. Wir haben die Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der externen Gutachter kritisch gewürdigt. Gemeinsam mit unseren internen Spezialisten für Immobilienbewertungen haben wir die Konformität des angewandten Bewertungsverfahrens mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, für eine Stichprobe von Immobilien sowohl Vor-Ort-Besichtigungen als auch kritische Befragungen der externen Gutachter durchgeführt und die ermittelten Werte rechnerisch nachvollzogen. Die in die Bewertung eingehenden Parameter haben wir mit vertraglichen Grundlagen abgestimmt bzw. - soweit es sich um Annahmen und Schätzungen handelt - anhand von Marktdaten hinsichtlich ihrer Angemessenheit beurteilt. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang geprüft.

## 2. An- und Verkäufe von Immobilien

- a) Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt drei Immobilien für einen Gesamtverkaufspreis von EUR 44,3 Mio. verkauft und 13 Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 177,0 Mio. erworben. Aus den Verkäufen resultiert ein positives Nettoergebnis von EUR 19,7 Mio., das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird. Bei zwei weiteren veräußerten Immobilien sind Nutzen und Lasten noch nicht auf die Käufer übergegangen. Diese Immobilien werden in Höhe von EUR 60,2 Mio. unter den zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Aus unserer Sicht waren diese Transaktionen aufgrund ihrer Vielzahl, der zugrundeliegenden Vertragsgrundlagen sowie der wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von besonderer Bedeutung im Rahmen unserer Prüfung.

Die Angaben zu den Immobilientransaktionen sind im Konzernlagebericht im Abschnitt „Überblick über das Portfolio“ und im Konzernanhang in den Abschnitten 2.4, 5.8, 6.1 und 6.9 enthalten.

- b) Im Verlauf unserer Prüfung haben wir uns einen Überblick über die Prozessabläufe und das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Erfassung und Bewertung der An- und Verkäufe verschafft. Wir haben die vertraglichen Grundlagen gewürdigt und insbesondere die Zeitpunkte des Übergangs von Nutzen und Lasten sowie die damit verbundene Bilanzierung und die Bewertung der Zu- und Abgänge geprüft. In diesem Zusammenhang haben wir die Erfüllung der Voraussetzungen für die Bilanzierung als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert sowie dessen Bewertung gewürdigt.

### 3. Einhaltung und Berechnung von Covenants

- a) In den Geschäftsjahren 2015, 2016 und 2017 wurden jeweils eine Unternehmensanleihe und in 2016 ein Schuldschein platziert. Die Unternehmensanleihen 2015 und 2016 haben jeweils einen Nominalwert von EUR 500 Mio. und Laufzeiten bis zum 24. März 2021 bzw. 12. April 2023. Die Verzinsung erfolgt mit 2,250 % bzw. 2,125 % p.a. Durch die teilweise Rückzahlung der Anleihen valutieren diese zum 31. Dezember 2017 mit EUR 327 Mio. und EUR 325 Mio. Der Schuldschein hat einen Nominalwert von EUR 150 Mio., einen durchschnittlichen Kupon von 2,07 % p.a. und eine durchschnittliche Laufzeit von 7,1 Jahren. Die Unternehmensanleihe 2017 hat einen Nominalwert von EUR 350 Mio. und eine Laufzeit bis zum 15. November 2027. Die Verzinsung erfolgt mit 1,500 % p.a. In den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen wird die alstria office REIT-AG verpflichtet, bestimmte Covenants einzuhalten. Aus unserer Sicht waren die Einhaltung und Berechnung der Covenants aufgrund der hohen Finanzverbindlichkeiten sowie der wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss bezüglich der Darstellung der Finanzlage sowie Ausweis- und Angabepflichten im Fall von deren Nichteinhaltung von besonderer Bedeutung im Rahmen unserer Prüfung.

Die Angaben zu den Finanzverbindlichkeiten finden sich im Konzernanhang in Abschnitt 7.3 sowie zu den Covenants im Konzernlagebericht im Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“.

- b) Zur Prüfung der Einhaltung und Berechnung der Covenants haben wir die vertraglichen Grundlagen eingesehen und anhand der vertraglichen Vorgaben den Berechnungsmodus der Covenants geprüft, die in die Berechnung einfließenden Parameter mit dem Konzernabschluss und weiteren Unterlagen abgestimmt sowie darüber hinaus die Covenants nachgerechnet. Im Anschluss haben wir die Einhaltung der vorgegebenen Covenants anhand der Anleihe- und Schuldscheinbedingungen nachvollzogen.

#### 4. Umsatzrealisierung

a) Die Umsatzerlöse in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR 193,7 Mio. beinhalten ganz überwiegend Mieterlöse aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 191,3 Mio.). Die Mieterlöse basieren auf Mietverträgen, die teilweise Besonderheiten wie Vereinbarungen über mietfreie Zeiten oder variable Mietzinsen enthalten. Aufgrund des signifikanten Risikos der Umsatzrealisierung sowie darüber hinaus der Vielzahl der unterschiedlichen Verträge war der Bereich Umsatzrealisierung in unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Angaben zur Umsatzrealisierung befinden sich in den Abschnitten 2.4 und 5.1 des Konzernanhangs.

b) Im Verlauf unserer Prüfung haben wir das eingerichtete interne Kontrollsystem zur Erfassung von Umsatzerlösen gewürdigt und implementierte Kontrollen getestet. Auf Basis der bestehenden Mietverträge haben wir umfangreiche analytische Prüfungshandlungen durchgeführt und die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Umsatzerlöse mit den von uns ermittelten Erwartungswerten abgestimmt. Die Linearisierung von Erlösen aus Verträgen mit mietfreien Zeiten wurde von uns geprüft, indem wir die in diesem Bereich implementierten Kontrollen getestet und anschließend analytische Prüfungshandlungen durchgeführt haben. Die gebuchten Erlöse wurden unter Heranziehung von Stichprobenverfahren mit den Mietverträgen abgestimmt. Fraud-Risiken sind wir durch ein detailliertes Journal Entry-Testing begegnet.

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die im Abschnitt „Nachhaltigkeitsansatz“ des Konzernlageberichts gemachten Erläuterungen zur Umsetzung des Themas Nachhaltigkeit und den Nachhaltigkeitsbericht, auf den im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- die Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht nach § 297 Abs. 2 Satz 4 bzw. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des Konzernlageberichts sowie der Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz und zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und

ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Mai 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. Mai 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2011 als Konzernabschlussprüfer der alstria office REIT-AG, Hamburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Annika Deutsch.

Hamburg, den 20. Februar 2018

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)

Wirtschaftsprüfer

(Deutsch)

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 Gesamtaufichtsrat und in den Ausschüssen, die Jahres- und Konzernabschlussprüfung sowie die Corporate Governance der Gesellschaft im Berichtsjahr, und wir berichten über Veränderungen im Aufsichtsrat.

#### SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2017 waren die Finanz- und Ertragslage, die größeren Immobilientransaktionen und Vermietungen sowie die strategische Ausrichtung der Gesellschaft. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands haben wir die Geschäftsentwicklung sowie für das Unternehmen wichtige Entscheidungen und Vorgänge ausführlich erörtert. Weithin berieten der Aufsichtsrat und der Personalausschuss zu Beginn des Geschäftsjahres intensiv über die Bestellung der Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtszeit und über die Weiterentwicklung der Vergütungssysteme für Vorstand und Aufsichtsrat. Im Sommer und Herbst befassten sich der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss eingehend mit der Ausschreibung der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2018. Im Spätherbst beriet der Aufsichtsrat über die Optimierung des Laufzeitenprofils des Finanzierungsportfolios durch Begebung einer Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 350 Millionen und gleichzeitigen Rückkauf von Teilen der in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 begebenen Unternehmensanleihen.

#### ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMESFÜHRUNG

Wir haben im Berichtsjahr 2017 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 Geschäftsordnungen erforderlich, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben. Dies schließt auch die Budgetplanung des Unternehmens ein.

### SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2017 fanden vier ordentliche und drei außerordentliche Sitzungen des Gesamtauf-sichtsrats statt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an mindestens der Hälfte der Sitzungen teil-genommen. Die Präsenz der Mitglieder in den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei durchschnitt-lich 98 %. Zusätzlich haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen vier Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2018 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts zwei weitere Sitzungen des Gesamtauf-sichtsrats sowie zwei Beschlussfassungen per Umlaufbeschluss statt.

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

Im Januar 2017 beriet der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung mit dem Vorstand über die allgemeine strategische Ausrichtung des Unternehmens. Er fasste Beschluss über die Bestellung der Mitglieder des Vorstands für eine weitere Amtszeit und die Weiterentwicklung des Vorstandsvergü-tungssystems sowie über die personelle Zusammensetzung des Prüfungsausschusses. Im Februar 2017 entschied der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren über die mit dem Vorstand gemeinsame jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

In seiner Bilanzsitzung im März 2017 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernab-schluss zum 31. Dezember 2016 sowie den Lageberichten und erörterte diese mit dem Abschlussprü-fer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernab-schluss zum 31. Dezember 2016 und schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 an. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentli-che Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2016 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung. Vorstand und Aufsichtsrat berieten über verschiedene Möglichkeiten der Gesellschaft zum Erwerb von Immobilienportfolios. Der Aufsichtsrat fasste Beschluss über die Gründung eines Sonderausschusses Transaktionen und ermächtigte diesen, die im Rahmen des Ankaufs und der Finanzierung dieser Im-mobilienportfolios erforderlichen Erklärungen für den Aufsichtsrat abzugeben. Der Aufsichtsrat beriet mit dem Vorstand ferner über die Weiterentwicklung des Aufsichtsratsvergütungssystems und verständigte sich in diesem Zusammenhang auf die Selbstverpflichtung aller Aufsichtsratsmitglieder zum Erwerb und Halten von Aktien der Gesellschaft. Ferner berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat beriet und beschloss zudem 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 2013 und der kurzfristigen variablen

Vergütung für das Geschäftsjahr 2016, jeweils unter Berücksichtigung der individuellen Leistung, sowie über die Parameter der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2017.

In der ordentlichen Sitzung im Mai 2017 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über Immobilienan- und -verkäufe, legte Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand der Gesellschaft fest und passte die Satzung der Gesellschaft redaktionell an die im Mai 2017 durchgeführte Kapitalerhöhung um EUR 111.000,00 aus bedingtem Kapital im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft an. Im Juli 2017 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung, die als Telefonkonferenz stattfand, über Immobilientransaktionen und stimmte dem Verkauf zweier Immobilien zu. Im September 2017 stimmt der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens der Aufnahme einer nicht geschäftsführenden Tätigkeit außerhalb der alstria-Gruppe durch ein Vorstandsmitglied zu.

In der ordentlichen Sitzung im September 2017 verständigten sich Vorstand und Aufsichtsrat über die Rahmenbedingungen für die Erstellung des Budgets für das Geschäftsjahr 2018 und berieten über die Optimierung des Laufzeitenprofils des Finanzierungsportfolios der alstria office REIT-AG sowie über die strategische Nutzung einer Immobilie. Der Aufsichtsrat stimmte Investitionen in eine Immobilie zu, gründete einen Corporate Social Responsibility Ausschuss, der sich mit Themen der Corporate Social Responsibility befassen soll, und befasste sich mit Corporate Governance Themen sowie mit den positiven Ergebnissen der Prüfung der Zusammensetzung und der Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats, die die Mitglieder des Aufsichtsrats im Sommer 2017 anhand von Fragebögen durchgeführt hatten. Im Oktober 2017 fasste der Aufsichtsrat auf Grundlage einer Empfehlung seines Prüfungsausschusses im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens Beschluss über seinen Vorschlag an die ordentliche Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers 2018. Dem lag die Erklärung des Prüfungsausschusses zugrunde, dass seine Empfehlung frei von ungebührlicher Einflussnahme durch Dritte sei und ihm keine die Auswahlmöglichkeiten beschränkende Klausel im Sinne von Art. 16 Abs. 6 der EU-Abschlussprüferverordnung auferlegt worden sei.

Im November 2017 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung, die als Telefonkonferenz stattfand, über die Optimierung des Laufzeitenprofils des Finanzierungsportfolios der alstria office REIT-AG und stimmte sowohl der Begebung einer neuen Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350 Mio. als auch dem teilweisen Rückkauf von Schuldverschreibungen der in den Jahren 2015 und 2016 begebenen Unternehmensanleihen der Gesellschaft mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 350 Mio. zu. Im Dezember 2017 passte der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens die Satzung der Gesellschaft redaktionell an die im November 2017 durchgeführte Kapitalerhöhung um EUR 619.437,00 aus bedingtem Kapital im Rahmen der Wandlung eines Teils der Wandelschuldverschreibungen der im Jahr 2013 begebenen Wandelanleihe der Gesellschaft an.

In seiner ordentlichen Sitzung im Dezember 2017 erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2018 und genehmigte diese. Der Aufsichtsrat beriet mit dem Vorstand über geplante Immobilienan- und -verkäufe sowie über die Möglichkeiten der

Finanzierung der Ankäufe. Der Aufsichtsrat führte seine Beratungen über die Ergebnisse der Prüfung der Zusammensetzung und der Effizienz seiner Arbeit fort und fasste Beschluss über das Kompetenzprofil mit den Zielen für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und dem Diversitätskonzept.

Auf einer außerordentlichen Sitzung im Januar 2018 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand und externen Beratern intensiv über die Strategie der Gesellschaft und beschloss die Gründung eines Sonderausschusses Kapitalerhöhung, der ermächtigt wurde, alle erforderlichen Zustimmungen und sonstigen Erklärungen abzugeben im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2017 (§ 5 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 4a der Satzung). Im Februar 2018 fasste der Aufsichtsrat im Wege zweier schriftlicher Umlaufverfahren Beschluss über die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und über die Erklärung zur Unternehmensführung. Auf seiner Bilanzsitzung im März 2018 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017, beriet sich mit dem Vorstand zu der Tagesordnung und den Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 und befasste sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands.

### AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der gemäß Satzung der Gesellschaft sechsköpfige Aufsichtsrat hat vier ständige Ausschüsse eingerichtet, die ihn bei seiner Arbeit unterstützen und jeweils mit mindestens drei Mitgliedern besetzt sind. Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 148 bis 158 des Geschäftsberichts dargestellt.

Die Ausschüsse bereiten einen Teil der Beschlussfassungen des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor; teilweise sind den Ausschüssen im gesetzlich zulässigen Rahmen Entscheidungsbefugnisse übertragen worden. Die Ausschussvorsitzenden informieren den Gesamtaufichtsrat in dessen ordentlichen Sitzungen über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse. Im Geschäftsjahr 2017 befassten sich die Ausschüsse des Aufsichtsrats vor allem mit folgenden Themen:

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2017 in fünf Sitzungen zusammen, an denen jeweils der Finanzvorstand teilnahm. Im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung behandelte der Prüfungsausschuss den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 sowie die Lageberichte. Er diskutierte die Dokumente mit den Abschlussprüfern, führte eine entsprechende Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch und unterbreitete dem Gesamtaufichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Ferner behandelte der Prüfungsausschuss den Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2017 und erörterte diesen vor der Veröffentlichung mit den Abschlussprüfern und dem Vorstand. Die Risikolage der Gesellschaft wurde regelmäßig erörtert. Weitere Themen waren die Vorbereitung des Beschlussvorschlags des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017, die Prüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers sowie der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die

Erteilung des Prüfungsauftrags an Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte sowie die Erörterung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, des Risikomanagementsystems und der erfassten wesentlichen Risiken, der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionsystems sowie des Compliance-Systems. Ferner befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Ergebnissen der internen Revision. Im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens hat der Prüfungsausschuss im Juni 2017 beschlossen, einen Ausschreibungsprozess gemäß Art. 16 Abschlussprüferverordnung (Verordnung (EU) Nr. 537/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) für die Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2018 einzuleiten und durchzuführen, mit dem sich der Prüfungsausschuss im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen mehrerer Sitzungen befasst hat. Im Oktober 2017 hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat nach Prüfung der Unabhängigkeit der Abschlussprüfer und im Einklang mit den Regelungen der Abschlussprüferverordnung der EU zwei Vorschläge für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 mit einer begründeten Präferenz unterbreitet.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2017 drei Mal. Der Personalausschuss beriet über die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands, jeweils unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung und unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Vor dem Hintergrund der im Geschäftsjahr 2017 auslaufenden Amtsperioden der Mitglieder des Vorstands setzte der Personalausschuss seine intensiven Beratungen aus dem Geschäftsjahr 2016 hinsichtlich der Personalplanung für den Vorstand auch im Geschäftsjahr 2017 fort. Er überprüfte unter Hinzuziehung eines externen, unabhängigen Vergütungsexperten die Möglichkeiten der Weiterentwicklung des bestehenden Vorstandsvergütungssystems. Im Januar 2017 empfahl er dem Aufsichtsrat, beide Mitglieder des Vorstands für eine weitere Amtszeit zum Mitglied des Vorstands zu bestellen. Ferner befasste sich der Personalausschuss, wiederum unter Hinzuziehung eines externen, unabhängigen Beraters, mit der Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat und bereitete einen Beschlussvorschlag des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft 2017 zur Wahl eines neuen Mitglieds des Aufsichtsrats vor. Weiterhin überprüfte der Personalausschuss die Angemessenheit des bestehenden Aufsichtsratsvergütungssystems und empfahl dem Aufsichtsrat, der Hauptversammlung die Anpassung der Vergütung des Aufsichtsrats vorzuschlagen. Schließlich befasste sich der Personalausschuss mit der Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand und bereitete auch in dieser Hinsicht einen Beschlussvorschlag an den Aufsichtsrat vor.

Der Finanz- und Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2017 in fünf Sitzungen mit dem Vorstand über die Finanzierungsstrategie der alstria office REIT-AG beraten und Immobilientransaktionen erörtert. Er stimmte dem im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Ankauf eines Immobilienportfolios, dem Verkauf eines Logistikimmobilienportfolios und dem Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zu. Schließlich hat der Finanz- und Investitionsausschuss seine Zustimmung zu Beratungsleistungen durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP erteilt, deren Partner der Aufsichtsratsvorsitzende ist.

Die Mitglieder des neu gegründeten Corporate Social Responsibility Ausschusses sind im Geschäftsjahr 2017 zu ersten Beratungen über die Schwerpunkte der künftigen Tätigkeit des Ausschusses zusammengekommen.

Der im März 2017 gebildete vierköpfige Sonderausschuss Transaktionen, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen des Erwerbs von Immobilienportfolios und deren Finanzierung ermächtigt war, hielt im Geschäftsjahr 2017 eine Sitzung ab und stimmte dem Erwerb eines Immobilienportfolios und dem Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zu.

Der im Januar 2018 gebildete Sonderausschuss Kapitalerhöhung hielt im Januar 2018 zwei Sitzungen ab und stimmte unter anderem entsprechend seiner Ermächtigung der Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft gegen Bareinlagen durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2017 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu.

Die Zusammensetzung der Sonderausschüsse ist ebenfalls in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 148 bis 158 des Geschäftsberichts dargestellt.

### PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Deloitte 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 2017 und versah diese jeweils 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 sich dabei insbesondere mit den im Bestätigungsvermerk beschriebenen besonders wichtigen Prüfungssachverhalten (Key Audit Matters) einschließlich der vorgenommenen Prüfungshandlungen beschäftigt. Der Prüfungsausschuss hat darüber in Gegenwart des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers an das Plenum berichtet. Der Abschlussprüfer berichtete im Plenum über den Umfang, die Schwerpunkte sowie die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und ging dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte (Key Audit Matters) und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. 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 2018 die jährliche Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ab, die danach den Aktionären auf der Webseite des Unternehmens dauerhaft zugänglich gemacht wurde. Darin haben Vorstand und Aufsichtsrat erklärt, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im Wesentlichen entsprochen wurde und wird und welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Für seine eigene Zusammensetzung erarbeitete der Aufsichtsrat ein Kompetenzprofil mit konkreten Zielen zur Zusammensetzung und einem Diversitätskonzept, die zusammen mit dem Stand ihrer Umsetzung in der Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft auf den Seiten 148 bis 158 des Geschäftsberichts veröffentlicht sind. Als Ergebnis einer Selbsteinschätzung der Mitglieder des Aufsichtsrats im Sommer 2017 konnte festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat in der Besetzung zum 31. Dezember 2017 dieser Zielsetzung entspricht und das Kompetenzprofil ausfüllt. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern traten im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht auf.

### VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Das Amtsgericht Hamburg hat Herrn Dr. Bernhard Düttmann mit Wirkung zum 3. Januar 2017 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt. Die gerichtliche Bestellung war bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2017 befristet. Von dieser Hauptversammlung wurde Herr Dr. Düttmann bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 beschließt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr hohes persönliches Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2017.

Hamburg, im März 2018

Für den Aufsichtsrat

**Dr. Johannes Conradi**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

## **ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

In dieser Erklärung berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß §§ 289f und 315d HGB und Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) über die Unternehmensführung bei der alstria office REIT-AG („alstria“).

## **ERKLÄRUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT GEMÄß § 161 AKTIENGESETZ ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

Die Empfehlungen und Anregungen der vom deutschen Bundesministerium für Justiz einberufenen Regierungskommission enthalten international und national akzeptierte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Unsere Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ist auf der Unternehmenswebseite ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)) veröffentlicht. In einigen wenigen Punkten hat alstria nach sorgfältiger Abwägung entschieden, von den Empfehlungen des Kodex abzuweichen. Diese Punkte und ihre Begründung sind in der Entsprechenserklärung aufgeführt, die Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 13. Februar 2018 abgegeben haben:

### **Entsprechenserklärung vom 13. Februar 2018**

„Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 15. Februar 2017 wurde den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 7. Februar 2017 (bzw. bis zu ihrem Inkrafttreten am 24. April 2017 in der Fassung vom 5. Mai 2015) mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 in diesem Umfang auch in Zukunft zu entsprechen.“

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

Bei der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wurde kein Selbstbehalt vereinbart. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass seine Mitglieder ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben.

### ***Änderung der Erfolgsziele für variable Vergütungsteile, Ziffer 4.2.3 des Kodex***

Das kurzfristige variable Vergütungselement für den Vorstand bemisst sich primär anhand der erzielten Funds From Operations („FFO“) bzw. für Gewährungen ab dem Geschäftsjahr 2018 anhand der erzielten FFO pro Aktie. Für den Fall, dass Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO bzw. FFO pro Aktie für ein Geschäftsjahr beigetragen haben, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO bzw. FFO pro Aktie 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 bzw. FFO pro Aktie auch an Verkäufe entsprechend angepasst.



***Festlegung des angestrebten Versorgungsniveaus, Ziffer 4.2.3 des Kodex***

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 von Finanzberichten durch den Aufsichtsrat oder seinen Prüfungsausschuss mit dem Vorstand vor der Veröffentlichung, Ziffer 7.1.2 des Kodex***

Zwischenmitteilungen zum Quartal werden dem Aufsichtsrat vor ihrer Veröffentlichung zur Verfügung gestellt und 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. Halbjahresfinanzberichte werden vor ihrer Veröffentlichung mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat erachten dieses Vorgehen als angemessen und ausreichend.“

**PRAKTIKEN DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG**

Im Sinne einer wertorientierten und vertrauensschaffenden Unternehmensführung wendet alstria Unternehmenspraktiken an, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

**Corporate Governance**

Vorstand und Aufsichtsrat der alstria sind sich bei der Unternehmensführung ihrer Verantwortung gegenüber den Aktionären, Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern der alstria bewusst. Gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Stakeholder und ist daher die Grundlage unserer Entscheidungs- und Kontrollprozesse. Sie steht für eine verantwortungsbewusste, wertebasierte und auf den langfristigen Erfolg ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens, eine zielgerichtete und effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Interessen unserer Aktionäre und Mitarbeiter, Transparenz und Verantwortung bei allen unternehmerischen Entscheidungen sowie einen angemessenen Umgang mit Risiken.

alstria hat weite Teile des Deutschen Corporate Governance Kodex (zuletzt in der Fassung vom 7. Februar 2017) umgesetzt und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Den Empfehlungen des Kodex entsprach und entspricht die alstria office REIT-AG mit den wenigen in der Entsprechenserklärung genannten und begründeten Ausnahmen. Darüber hinaus entsprach und entspricht alstria auch in weiten Teilen den Anregungen des Kodex.

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.

### Integrität und Compliance

Integres Verhalten zählt zu alstrias wichtigsten Grundsätzen. Das gesamte Unternehmen teilt das Bewusstsein, dass das Vertrauen von Aktionären, Mietern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern entscheidend von dem Verhalten jedes einzelnen Mitarbeiters abhängt. Der Vorstand der Gesellschaft hat daher ein Compliance Management System implementiert, das die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien gewährleisten soll und darüber hinaus Standards für einen fairen Umgang mit Geschäftspartnern, Wettbewerbern und Mitarbeitern setzt.

Ein Verhaltenskodex für Mitarbeiter zeigt Verhaltensgrundsätze auf, bietet Orientierung in Konfliktsituationen (z. B. bei Interessenkonflikten) und dient damit allen Mitarbeitern des Unternehmens als Leitbild und Orientierung für korrektes Verhalten. Der Verhaltenskodex ist auf der Unternehmenswebseite veröffentlicht.

Die Vermittlung der Werte an die Mitarbeiter übernimmt der Compliance Officer durch Präsenzschnulungen für alle Mitarbeiter sowie die Beantwortung von Fragen zur Umsetzung des Kodex. Die Überwachung der Einhaltung des Verhaltenskodex erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Überprüfungen durch eine Revisionsstelle. alstria hat zudem eine Telefonhotline 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.

Integres Verhalten ist zudem Voraussetzung für eine vertrauensvolle Partnerschaft und Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern. Aus diesem Grund hat alstria zusätzlich einen Verhaltenskodex für ihre Dienstleister und Handwerker eingeführt, welcher grundlegende rechtliche und ethische Anforderungen definiert. Der Kodex ist auf der Unternehmenswebseite veröffentlicht und definiert die Erwartungen des Unternehmens an integrires und regelkonformes Verhalten seiner Geschäftspartner.

### Kommunikation und Transparenz

Eine transparente Unternehmensführung und gute Kommunikation mit den Aktionären und der Öffentlichkeit trägt dazu bei, das Vertrauen der Investoren und Öffentlichkeit in alstrias Arbeit zu stärken.

#### ***Beziehung zu den Aktionären***

alstria 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 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 Unternehmenswebseite zusammen mit der Tagesordnung veröffentlicht. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Abstimmungsergebnisse ebenfalls auf der Unternehmenswebseite bekannt gegeben.

### ***Kommunikation mit der Öffentlichkeit***

Bei der Weitergabe von Informationen an Personen außerhalb des Unternehmens berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzögerlichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. alstria unterrichtet ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über die Lage des Unternehmens und über wesentliche Geschäftsereignisse insbesondere durch Finanzberichte, Analysten- und Pressekonferenzen, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie die Hauptversammlung. Auf der Unternehmenswebseite finden sich umfassende Informationen über das Unternehmen, die Aktie und sonstige Finanzinstrumente, den Kursverlauf sowie die Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach Artikel 19 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) (Directors' Dealings). Ferner veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf der Unternehmenswebseite einen Finanzkalender, in dem alle für Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt werden. Die Mitteilungen und Informationen werden auch in englischer Sprache veröffentlicht.

### ***Finanzberichterstattung***

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und Zwischenmitteilungen zum Quartal. Für die Rechnungslegung des alstria-Konzerns sind die International Financial Reporting Standards (IFRS) maßgeblich, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Zu gesellschaftsrechtlichen Zwecken (Berechnung von Dividenden, Gläubigerschutz) wird ein Einzelabschluss erstellt, der den nationalen handelsrechtlichen Vorgaben (HGB) entspricht.

Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vergibt nach Wahl durch die Hauptversammlung das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Der Abschlussprüfer nimmt an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Gesamtaufsichtsrats zur Beratung über den Einzel- und Konzernabschluss sowie an der Sitzung des Prüfungsausschusses zur Beratung über den Halbjahresfinanzbericht teil und stellt jeweils die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vor. Zum Abschlussprüfer für die alstria office REIT-AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2017, für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2017 sowie für die prüferische Durchsicht von weiteren unterjährigen Finanzberichten bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2018 wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Niederlassung Hamburg, gewählt. Für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses unmittelbar verantwortlicher Wirtschaftsprüfer ist seit dem Geschäftsjahr 2016 (wie bereits zuvor in den Geschäftsjahren 2011 bis 2013) Frau WP/StB Annika Deutsch. Darüber hinaus betreut Herr WP/StB Gerald Reiher seit dem Geschäftsjahr 2011 als verantwortlicher Partner das Mandat.

Im Geschäftsjahr 2017 haben Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss einen Ausschreibungsprozess gemäß Art. 16 Abschlussprüferverordnung (Verordnung (EU) Nr. 537/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) für die Abschlussprüfungsleistungen für das Geschäftsjahr 2018 durchgeführt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat im Einklang mit den Regelungen der Abschlussprüferverordnung zwei Vorschläge für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 mit einer begründeten Präferenz unterbreitet. Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung im April 2018 seinen Beschlussvorschlag unterbreiten.

### Nachhaltigkeit

alstria's Nachhaltigkeitsansatz basiert auf dem Drei-Säulen-Modell und betrachtet die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Als wirtschaftliches Unternehmen ist es alstria's Hauptziel, den 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 alstria's 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.

alstria's Nachhaltigkeitsansatz und die Leistungen in den drei Nachhaltigkeitsbereichen sowie die zukünftigen Ziele sind im Detail in dem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens beschrieben, der auf der Unternehmenswebseite veröffentlicht ist.

### VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen. Der Aufsichtsratsvorsitzende hält regelmäßigen Kontakt zum Vorstand und berät mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung von wesentlicher Bedeutung sind, wird er unverzüglich durch den Vorstand informiert.

### 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, die Ressortzuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie die Berichts- und Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt.

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

Die Vorstandsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Interessenkonflikte sind dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. 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. 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. Verträge über entsprechende Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Vorstandsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen oder mit ihnen persönlich verbundenen Unternehmen andererseits bestanden im Berichtszeitraum nicht. Die Mitglieder des Vorstands nehmen, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, jeweils ein Mandat in Aufsichtsgremien konzernfremder Gesellschaften wahr. Eine Auflistung über die Mitgliedschaften der Vorstandsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernfremden Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich im Geschäftsbericht auf den Seiten 129 bis 130.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. 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.

Im Geschäftsjahr 2017 haben sich folgende Änderungen im Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG ergeben: Nachdem Hermann Dambach sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Oktober 2016 niedergelegt hatte, ist Dr. Bernhard Düttmann im Januar 2017 zunächst durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg (Registergericht) als Nachfolger von Hermann Dambach zum Mitglied des Aufsichtsrats bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2017 bestellt wor-

den. Die Hauptversammlung vom 16. Mai 2017 hat Dr. Bernhard Düttmann schließlich bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder für das Geschäftsjahr 2020 beschließt, zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Dem Aufsichtsrat gehören derzeit folgende Mitglieder an:

Mitglied	Beruf	Bestellt bis
Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender)	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	2020 <sup>1)</sup>
Richard Mully (Stellvertretender Vorsitzender)	Director, Starr Street Limited	2019 <sup>1)</sup>
Dr. Bernhard Düttmann	selbstständiger Unternehmensberater	2021 <sup>1)</sup>
Stefanie Frensch	Geschäftsführer, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	2021 <sup>1)</sup>
Benoît Héroult	Managing Director, Chambres de l'Artemise S.à r.l.	2019 <sup>1)</sup>
Marianne Voigt	Geschäftsführer, bettermarks GmbH	2020 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle Mitglieder unabhängig.

Auf der Unternehmenswebseite (Unternehmen > Aufsichtsrat) finden sich Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrats und eine Übersicht über ihre wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat. Eine Auflistung über die Mitgliedschaften der Aufsichtsratsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernfremden Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich zudem im Geschäftsbericht auf den Seiten 129 bis 130.

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 141 bis 147 des Geschäftsberichts.

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte vier ständige Ausschüsse gebildet: Einen Prüfungsausschuss, einen Finanz- und Investitionsausschuss, einen Personalausschuss sowie einen rein beratend tätigen Corporate Social Responsibility Ausschuss. Jeder Ausschuss, dem Beschlusskompetenzen zugewiesen sind, verfügt über eine eigene Geschäftsordnung, die die Angelegenheiten, Aufgaben und Beschlusskompetenzen des Ausschusses näher regelt.

#### **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Angelegenheiten der Rechnungslegung und des Rechnungslegungsprozesses, des Risikomanagements, des internen Kontroll- und Revisionssystems und der Compliance. Zudem befasst sich der Prüfungsausschuss mit der Auswahl und der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des entsprechenden Prüfungsauftrages, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der Vergütung des Abschlussprüfers sowie den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Dem Prüfungsausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2017 Marianne Voigt als Vorsitzende sowie Benoît Héroult als weiteres Mitglied an. Zudem war Richard Mully bis zum 18. Januar 2017 Mitglied des Prüfungsausschusses. Dr. Bernhard Düttmann wurde mit Wirkung zum selben Tage als sein Nachfolger zum Mitglied des Prüfungsausschusses gewählt.

### ***Finanz- und Investitionsausschuss***

Der Finanz- und Investitionsausschuss berät über die Finanzierungsstrategie und erteilt 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, sowie zum Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen, sofern das zugrunde liegende Finanzierungsvolumen zwischen EUR 30 Mio. und EUR 100 Mio. liegt. Transaktionen, die über diesem Betrag liegen, sind dem Gesamtaufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Ferner entscheidet der Finanz- und Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Abschluss, zur Erneuerung oder zur vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen mit Dritten mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. sowie zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG. Dem Finanz- und Investitionsausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2017 Richard Mully als Vorsitzender sowie Benoît Héroult und Stefanie Frensch als weitere Mitglieder an.

### ***Personalausschuss***

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, bereitet die Beschlussfassung des Gesamtaufsichtsrats über die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern, das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder, die Bestimmung bzw. Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand sowie die Zustimmung zu bestimmten anderweitigen Tätigkeiten und zu wesentlichen Verträgen eines Vorstandsmitglieds vor. Der Personalausschuss entscheidet über Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung der Vorstandsanstellungsverträge sowie mit Ausnahme der Vergütung über den Vertragsinhalt. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder vor. Dem Personalausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2017 Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Stefanie Frensch und Richard Mully als weitere Mitglieder an.

### ***Corporate Social Responsibility Ausschuss***

Der im September 2017 neu gegründete Corporate Social Responsibility Ausschuss wird sich mit Themen der Corporate Social Responsibility und Immobilieninnovationen befassen. Dem Ausschuss gehören Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Richard Mully und Marianne Voigt als weitere Mitglieder an.

### ***Sonderausschüsse***

Zudem bildete der Aufsichtsrat im März 2017 einen Sonderausschuss Transaktionen, dem die Aufsichtsratsmitglieder Richard Mully als Vorsitzender des Sonderausschusses sowie Dr. Johannes Conradi, Stefanie Frensch und Benoît Héroult als weitere Mitglieder angehörten. Der Sonderausschuss Transaktionen war zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen des Ankaufs und der Finanzierung von Immobilienportfolios ermächtigt.

Im Januar 2018 bildete der Aufsichtsrat einen Sonderausschuss Kapitalerhöhung, dem die Aufsichtsratsmitglieder Richard Mully als Vorsitzender des Sonderausschusses sowie Dr. Johannes Conradi, Stefanie Frensch und Benoit Héroult angehörten. Der Sonderausschuss Kapitalerhöhung war ermächtigt, alle erforderlichen Zustimmungen und sonstigen Erklärungen abzugeben im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2017 (§ 5 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 4a der Satzung).

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2017 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 141 bis 147 des Geschäftsberichts.

### **FESTLEGUNGEN ZUR FÖRDERUNG DER TEILHABE VON FRAUEN AN FÜHRUNGSPPOSITIONEN NACH §§ 76 ABS. 4 UND 111 ABS. 5 AKTG**

Mitarbeiter und ihre Entwicklung im Unternehmen sind für die Gesellschaft von zentraler Bedeutung, um nachhaltige Erfolge erzielen zu können. Bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen achtet der Vorstand auf Vielfalt (Diversity) und strebt hierbei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an. Der Vorstand hat für den Anteil von Frauen in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von mindestens 30 % beschlossen. Diese Zielgröße ist zum 31. Dezember 2017 mit 41,7 % erfüllt und gilt bis zum 31. Dezember 2021. Eine Zielgröße für den Anteil von Frauen in der zweiten Führungsebene war mangels einer weiteren Führungsebene mit eigener Entscheidungskompetenz bzw. Budgetverantwortung nicht festzulegen.

Der Aufsichtsrat hatte für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt. Diese Zielgröße gilt bis zum 31. Dezember 2021 und ist derzeit mit 33,33 % erreicht.

Für den Frauenanteil im Vorstand hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße von 0 % festgelegt. Diese Zielgröße ist erreicht und gilt bis zum 31. Dezember 2021. Da beide Vorstandsmitglieder bis zum 31. Dezember 2022 bestellt sind, ist aus heutiger Sicht bis zu diesem Datum keine Veränderung im Vorstand absehbar. Auch die Verfolgung eines Diversitätskonzepts für den Vorstand ist vor diesem Hintergrund nicht angezeigt.

### **KOMPETENZPROFIL MIT ZIELEN ZUR ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS UND DIVERSITÄTSKONZEPT**

Der Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG strebt eine Zusammensetzung an, die eine qualifizierte Beratung und Kontrolle des Vorstands sicherstellt. Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat im Dezember 2017 unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der alstria das folgende Kompetenzprofil und Diversitätskonzept im Einklang mit § 289f HGB und Ziffer 5.4.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex erarbeitet, welches konkrete Ziele im Hinblick auf die Zusammensetzung des Aufsichtsrats benennt, die auch bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung berücksichtigt werden sollen:



## Anforderungen an die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder

### *Allgemeines Anforderungsprofil*

- Unternehmerische oder betriebliche Erfahrung,
- Bereitschaft und Fähigkeit zu angemessenem inhaltlichem Engagement,
- Verschwiegenheit und Integrität,
- Interaktions- und Teamfähigkeit,
- Führungsqualität und Überzeugungskraft,
- Bereitschaft zu regelmäßiger, eigenverantwortlicher Fortbildung,
- Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlenen Begrenzung der Mandatszähl (vgl. Ziffer 5.4.5 des Deutschen Corporate Governance Kodex).

### *Zeitliche Verfügbarkeit*

Jedes Aufsichtsratsmitglied stellt sicher, dass der zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Aufsichtsratsmandats erforderliche Zeitaufwand erbracht werden kann (vgl. auch Ziffer 5.4.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex). Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- jährlich 5 ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten werden, die jeweils angemessener Vor- und Nachbereitung bedürfen,
- ausreichend Zeit für die Prüfung der Jahres- und Konzernabschlussunterlagen vorzusehen ist,
- die persönliche Anwesenheit in der Hauptversammlung grundsätzlich erforderlich ist (vgl. § 15 Abs. 4 Satz 1 der Satzung),
- abhängig von der Mitgliedschaft in einem oder mehreren Ausschüssen des Aufsichtsrats zusätzlicher zeitlicher Aufwand für die Teilnahme an den Ausschusssitzungen und die angemessene Vor- und Nachbereitung hierfür entsteht,
- zusätzliche außerordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses zur Behandlung von Sonderthemen (auch kurzfristig) notwendig werden können.

### *Altersgrenze*

Aufsichtsratsmitglieder sollen in der Regel nicht älter als 70 Jahre sein (vgl. zur Festlegung einer Altersgrenze 5.4.1 des des Deutschen Corporate Governance Kodex).

### *Zugehörigkeitsdauer*

Die Mitgliedschaft jedes Mitglieds im Aufsichtsrat soll im Regelfall 20 Jahre nicht übersteigen (vgl. zur Festlegung einer Zugehörigkeitsdauer Ziffer 5.4.1 des des Deutschen Corporate Governance Kodex).

## Anforderungen an die Zusammensetzung des Gesamtgremiums

### *Fachkenntnisse*

- Die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Immobiliensektor vertraut sein (vgl. § 100 Abs. 5 Halbsatz 2 AktG).

- Mindestens zwei Mitglieder sollen jeweils Sachverstand in den Bereichen Immobilien-transaktionen, Asset Management und Vermietung, Projektentwicklung sowie Immobilienbewertung haben.
- Mindestens ein unabhängiges Mitglied soll über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen (vgl. § 100 Abs. 5 Halbsatz 1 AktG, Ziffer 5.3.2 Deutscher Corporate Governance Kodex).
- Mindestens ein Mitglied soll jeweils Sachverstand in den Bereichen Recht, Personalmanagement, Corporate Finance, IT/Innovation/Digitalisierung, Corporate Social Responsibility sowie Kapitalmarkt haben.

### ***Auslandserfahrung***

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

### ***Vielfalt und angemessene Beteiligung von Frauen***

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen sich im Hinblick auf ihren Hintergrund, die berufliche Erfahrung und Fachkenntnisse ergänzen, sodass das Gremium auf einen möglichst breit gefächerten Erfahrungsfundus und unterschiedliche Fachkenntnisse zurückgreifen kann. Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wurde eine Zielgröße von mindestens 30 % festgelegt.

### ***Unabhängigkeit und Interessenkonflikte***

Mindestens 4 Aufsichtsratsmitglieder sollen unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex sein, das heißt, insbesondere 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.

Mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Beratungs- oder Organfunktion bei Hauptmietern, Kreditgebern oder anderen Geschäftspartnern der Gesellschaft wahrnehmen (vgl. zur Offenlegung von entsprechenden Interessenkonflikten Ziffer 5.5.2 Deutscher Corporate Governance Kodex).

### ***Derzeitige Zusammensetzung***

Im Dezember 2017 überprüfte der Aufsichtsrat die Umsetzung dieser Ziele und kam zu dem Ergebnis, dass alle genannten Ziele umgesetzt sind. Das Kompetenzprofil wird durch das Gesamtgremium vollständig ausgefüllt.

Im Februar 2018

**Der Vorstand**

**Der Aufsichtsrat**

## VERGÜTUNGSBERICHT\*

### VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat beschlossen und regelmäßig überprüft. Zuletzt hat der Aufsichtsrat das Vergütungssystem mit Wirkung zum 1. Januar 2018 angepasst.

Im Folgenden wird das im Geschäftsjahr 2017 geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands beschrieben, die Höhe der Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2017 erläutert, und es werden die Anpassungen des Vergütungssystems mit Wirkung zum 1. Januar 2018 beschrieben.

#### 1. VERGÜTUNGSSYSTEM IM GESCHÄFTSJAHR 2017

Das im Geschäftsjahr 2017 geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands hat der Aufsichtsrat unter Hinzuziehung eines externen, unabhängigen Vergütungsexperten entwickelt. Es wurde von der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 gebilligt. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, im Geschäftsjahr 2017 eine marktübliche und angemessene Vorstandsvergütung gewährt zu haben, die insbesondere auch den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens berücksichtigt. Die Vergütung entspricht darüber hinaus den Anforderungen des Aktiengesetzbuchs und befolgt mit den in der jährlichen Entsprechenserklärung gemäß § 161 Aktiengesetz genannten Ausnahmen die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung bilden die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg, die Zukunftsaussichten und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Angemessenheit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes sowie die in der Gesellschaft geltende Vergütungsstruktur.

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 zukunftsbezogene Erfolgsziele haben und im Folgenden näher beschrieben sind. Die einzelnen variablen Vergütungsbestandteile sehen jeweils Höchstgrenzen vor.

#### 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.

---

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

### 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 unten stehenden Tabelle sind die Eckpunkte der beiden variablen Vergütungselemente dargestellt:

	Short Term Incentive (STI)	Long Term Incentive (LTI)	
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 mehrjähriger 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 (Schwellenwert), und den maximalen Grad der Zielerreichung, der für Auszahlungszwecke berücksichtigt wird (Cap).

**Diskretionärer Faktor**

Beschreibt den individuellen Faktor, den der Aufsichtsrat festlegt, um die persönliche Leistung jedes Vorstandsmitglieds zu berücksichtigen.

**Anteil mehrjähriger Elemente**

Beschreibt den Anteil am Vergütungsbestandteil, der einer mehrjährigen Haltefrist unterliegt.

**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.

**Referenzaktienkurs**

Aktienkurs, der bei der Gewährung des variablen Vergütungselements 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 Vergütungselements geteilt durch den Referenzaktienkurs.

In der unten stehenden Tabelle sind die Anzahl der im Berichtszeitraum unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2017 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 2015	2016	11,63	2018	5.949	4.868
STI 2016	2017	11,68	2019	5.142	4.207
LTI 2014	2014	9,44	2018	46.610	38.136
LTI 2015	2015	10,97	2019	40.109	32.817
LTI 2016	2016	11,71	2020	37.575	30.743
LTI 2017	2017	11,52	2021	38.194	31.250

### Nebenleistungen

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

### Mandatsbeendigung

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; die Höhe ist auf maximal zwei Jahresgehälter begrenzt. 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.

### Leistungen Dritter

Leistungen von Dritten an einzelne Vorstandsmitglieder im Hinblick auf die Tätigkeit als Vorstandsmitglied wurden im Geschäftsjahr 2017 weder gewährt noch erbracht.

## 2. HÖHE DER VERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2017

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.190. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug TEUR 2.792. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die mehrjährigen variablen Vergütungselemente wurde dabei durch einen externen, unabhängigen Vergütungsexperten überprüft. Die Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung erfolgt auf Basis der Mustertabellen gemäß Deutschem Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017.

In der Tabelle „Gewährte Zuwendungen“ werden neben dem Fixum die Zielwerte der im jeweiligen Geschäftsjahr gewährten variablen Vergütungsbestandteile aufgeführt. Ferner werden hypothetische Minimal- und Maximalbeträge einer späteren Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile genannt. 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 2017 gewährten variablen Vergütungsbestandteile“ dargestellten Bedingungen erreicht werden können.

Die Tabelle „Zufluss“ zeigt neben dem Fixum die Beträge, die im Rahmen der variablen Vergütungsbestandteile im jeweiligen Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands ausgezahlt wurden.

## Gewährte Zuwendungen

Gewährte Zuwendungen  in TEUR	Olivier Elamine				Alexander Dexne			
	Vorstandsvorsitzender				Finanzvorstand			
	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max) <sup>10)</sup>	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max) <sup>10)</sup>
<b>Summe Festvergütung und Nebenleistungen</b>	<b>448</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>378</b>	<b>381</b>	<b>381</b>	<b>381</b>
Festvergütung <sup>1)</sup>	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen <sup>2)</sup>	8	7	7	7	18	21	21	21
<b>Summe einjährige variable Vergütung</b>	<b>173</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>312</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>255</b>
Einjährige variable Vergütung (STI 2016)	173 <sup>3)</sup>	-	-	-	142 <sup>3)</sup>	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2017)	-	173 <sup>3)</sup>	0	312 <sup>4)</sup>	-	142 <sup>3)</sup>	0	255 <sup>4)</sup>
<b>Summe mehrjährige variable Vergütung</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>0</b>	<b>2.240</b>	<b>407</b>	<b>407</b>	<b>0</b>	<b>1.833</b>
STI 2016 (3 Jahre)	58 <sup>5)</sup>	-	-	-	47 <sup>5)</sup>	-	-	-
STI 2017 (3 Jahre)	-	58 <sup>5)</sup>	0	260 <sup>6)</sup>	-	47 <sup>5)</sup>	0	213 <sup>6)</sup>
LTI 2016 (4 Jahre)	440 <sup>7)</sup>	-	-	-	360 <sup>7)</sup>	-	-	-
LTI 2017 (4 Jahre)	-	440 <sup>7)</sup>	0	1.980 <sup>8)</sup>	-	360 <sup>7)</sup>	0	1.620 <sup>8)</sup>
<b>Summe fixe und variable Vergütung</b>	<b>1.119</b>	<b>1.118</b>	<b>447</b>	<b>2.999</b>	<b>927</b>	<b>930</b>	<b>381</b>	<b>2.469</b>
Versorgungsaufwand <sup>9)</sup>	84	84	84	84	58	58	58	58
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.203</b>	<b>1.202</b>	<b>531</b>	<b>3.083</b>	<b>985</b>	<b>988</b>	<b>439</b>	<b>2.527</b>

<sup>1)</sup> Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

<sup>2)</sup> Leistungen für Firmenwagen.

<sup>3)</sup> 75% des STI-Zielwertes für das jeweilige Geschäftsjahr.

<sup>4)</sup> Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für 75% des STI nach 1 Jahr (Zielwert STI x 0,75 x 1,5 x 1,2).

<sup>5)</sup> 25% des STI-Zielwertes für das jeweilige Geschäftsjahr.

<sup>6)</sup> Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für 25% des STI nach 3 Jahren ((Zielwert STI x 0,25 x 1,5 x 1,2) x 2,5).

<sup>7)</sup> LTI-Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.

<sup>8)</sup> 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).

<sup>9)</sup> Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

<sup>10)</sup> Hypothetischer maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag, wenn alle in der Tabelle „Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte“ beschriebenen Annahmen erfüllt werden.

#### Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2017 gewährten variablen Vergütungsbestandteile

<b>Einjährige variable Vergütung</b>	1. FFO 2017 alstria = EUR 170,7 Mio. (budgetierter FFO von ca. EUR 113,8 Mio. wird zu 150% erreicht)
und	2. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
<b>Mehrjährige variable Vergütung</b>	
LTI (4 Jahre)	1. Absoluter TSR $\geq$ 9%, d. h. absoluter total shareholder return für alstria-Investoren über 4 Jahre von 9% p. a. oder mehr
und	2. Relativer TSR (TSR vs. EPRA) $\geq$ 25%, d. h. der alstria-Aktienkurs übersteigt den EPRA/NA-REIT Europe Index Ex UK um 25%
und	3. Der alstria-Aktienkurs steigt um 250% (Aktienkurs am Gewährungstag von EUR 11,52 ---> Aktienkurs am Auszahlungstag nach 4 Jahren EUR 28,80)
und	4. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
STI (3 Jahre)	Aktienkurs der Gesellschaft steigt um 250% (z. B.: Aktienkurs von EUR 11,68 am Deferral Date ---> Aktienkurs von EUR 29,20 am Auszahlungstag)

## Zufluss

Zufluss in TEUR	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	Vorstandsvorsitzender		Finanzvorstand	
	2016	2017	2016	2017
<b>Summe Festvergütung und Nebenleistungen</b>	<b>448</b>	<b>447</b>	<b>378</b>	<b>381</b>
Festvergütung <sup>1)</sup>	440	440	360	360
Nebenleistungen <sup>2)</sup>	8	7	18	21
<b>Summe einjährige variable Vergütung</b>	<b>208</b>	<b>180</b>	<b>170</b>	<b>147</b>
Einjährige variable Vergütung (STI 2015) <sup>3)</sup>	208	-	170	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2016) <sup>3)</sup>	-	180	-	147
<b>Summe mehrjährige variable Vergütung</b>	<b>870</b>	<b>822</b>	<b>712</b>	<b>673</b>
STI 2013 (3 Jahre) <sup>4)</sup>	75	-	61	-
STI 2014 (3 Jahre) <sup>4)</sup>	-	68	-	56
LTI 2012 (4 Jahre) <sup>5)</sup>	795	-	651	-
LTI 2013 (4 Jahre) <sup>5)</sup>	-	754	-	617
<b>Summe fixe und variable Vergütung</b>	<b>1.526</b>	<b>1.449</b>	<b>1.260</b>	<b>1.201</b>
Versorgungsaufwand <sup>6)</sup>	84	84	58	58
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.610</b>	<b>1.533</b>	<b>1.318</b>	<b>1.259</b>

<sup>1)</sup> Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

<sup>2)</sup> Leistungen für Firmenwagen.

<sup>3)</sup> Auszahlungsbetrag für 75% des STI nach 1 Jahr.

<sup>4)</sup> Auszahlungsbetrag für 25% des STI nach 3 Jahren.

<sup>5)</sup> Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist.

<sup>6)</sup> Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

### 3. VERGÜTUNGSSYSTEM AB DEM GESCHÄFTSJAHR 2018

Im Januar 2017 hat der Aufsichtsrat eine Anpassung des seit dem Jahr 2010 unverändert geltenden Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands beschlossen, die zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist und von der Hauptversammlung der alstria office REIT-AG für das Geschäftsjahr 2016 gebilligt wurde. Hintergrund dieser Änderung des Systems zur Vergütung der Vorstandsmitglieder war das Bestreben des Aufsichtsrats, die Interessen des Vorstands und der Aktionäre der Gesellschaft noch stärker in Einklang zu bringen, sich auf eine nachhaltige, langfristige Wertschöpfung zu konzentrieren sowie Komplexität zu reduzieren. Die Struktur des Vergütungssystems wird im Wesentlichen beibehalten, und es werden lediglich Vereinfachungen sowie Anpassungen vorgenommen. Auch die Höhe der fixen und Zielwerte der variablen Vergütung bleiben gegenüber der bisherigen Situation unverändert. Bei der Überprüfung und Anpassung des Vergütungssystems wurde der Aufsichtsrat durch einen externen, unabhängigen Vergütungsexperten beraten.

Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung bilden wie bisher die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg, die Zukunftsaussichten und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens, die Angemessenheit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes sowie die in der Gesellschaft geltende Vergütungsstruktur.



Die Vergütungsstruktur besteht auch weiterhin für jedes Vorstandsmitglied aus einer fixen Grundvergütung, einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement sowie aus Nebenleistungen (Sachbezüge). Wie von Aktiengesetz und Corporate Governance Kodex vorgesehen, entfällt der überwiegende Teil der Vergütung auf die variablen Vergütungsbestandteile, die überwiegend mehrjährige, zukunftsbezogene Bemessungsgrundlagen haben. Darüber hinaus wurden Share Ownership Guidelines eingeführt, wonach die Mitglieder des Vorstands einen Teil ihrer Vergütung in Aktien der Gesellschaft anzulegen haben.

### Überblick über die wesentlichen Neuerungen

	2017	2018
<b>STI (Short Term Incentive)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FFO als Erfolgszielwert</li> <li>▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 50%</li> <li>▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2</li> <li>▪ 75% Barauszahlung und 25% Auszahlung in virtuellen Aktien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FFO per Share als Erfolgszielwert</li> <li>▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 70%</li> <li>▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3</li> <li>▪ 100% Barauszahlung</li> </ul>
<b>LTI (Long Term Incentive)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Virtuelle Aktien mit 4-jähriger Laufzeit, anschließend Barauszahlung</li> <li>▪ Performance abhängig von absolutem TSR (50%) und relativem TSR (EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index) (50%)</li> <li>▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8-1,2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit, anschließend Umwandlung in Aktien der Gesellschaft</li> <li>▪ Performance abhängig von absolutem TSR (25%) und relativem TSR (FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index) (75%)</li> <li>▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7-1,3</li> </ul>
<b>Share Ownership Guidelines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bisher nicht vorgesehen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verpflichtung der Vorstandsmitglieder, einen Aktienbestand, der drei Jahresfestgehältern entspricht, aufzubauen und diesen bis zum Ausscheiden aus ihrem Amt zu halten</li> </ul>

### Variable Vergütungselemente

#### Short Term Incentive Plan 2018

Die Mitglieder des Vorstands erhalten wie bisher in jedem Geschäftsjahr ein kurzfristiges variables Vergütungselement (STI) mit einem in Euro bemessenen Zielwert. Dabei ist seit dem 1. Januar 2018 der budgetierte Funds From Operations *per share* (FFO per share) als Erfolgszielwert vorgesehen (bisher: Funds From Operations). Die Höhe des STI hängt ab vom Grad der Zielerreichung, das heißt dem Verhältnis von dem im entsprechenden Geschäftsjahr tatsächlich erreichten FFO per share zu dem budgetierten FFO per share. Nach dem bisherigen Vergütungssystem ist ein Schwellenwert von 50% des Erfolgsziels vorgesehen, damit es zu einer Auszahlung kommt. Dieser Schwellenwert wurde angehoben; für ab dem Geschäftsjahr 2018 gewährte kurzfristige variable Vergütungselemente muss für eine Auszahlung mindestens 70% des Erfolgszielwerts erreicht werden. Wenn der tatsächlich erreichte FFO per share nicht wenigstens 70% des budgetierten FFO per share entspricht, wird daher eine Vergütung aus dem STI nicht gewährt. Der Erfolgszielwert kann maximal zu 150% erreicht werden (Cap).

Der erreichte Auszahlungswert wird nach Ermessen des Aufsichtsrats adjustiert, d. h., multipliziert mit einem Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3 (bisher 0,8 bis 1,2). Dies ermöglicht dem Aufsichtsrat, die persönliche Leistung des betreffenden Vorstandsmitglieds individuell neben der Zielerreichung zu berücksichtigen. Kriterien hierfür können insbesondere die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds im betreffenden Geschäftsjahr sowie dessen Aufgaben und Verantwortlichkeiten innerhalb der alstria und der alstria-Gruppe sein. Insgesamt ist der STI auf 150% des jeweiligen Zielwerts begrenzt (Cap).

Unter dem bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Vergütungssystem wurde der STI an das Vorstandsmitglied nur in Höhe von 75% in bar ausgezahlt, und 25% des STI wurden in virtuelle Aktien gewandelt, die einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren unterlagen. Auf die langfristige Komponente und die Wandlung in virtuelle Aktien wird nunmehr verzichtet. Der STI wird künftig ohne Zurückbehaltung vollständig in bar ausgezahlt. Diese Anpassung dient der Vereinfachung des Vergütungssystems und wurde vor dem Hintergrund der Einführung von Share Ownership Guidelines durch die Gesellschaft vorgenommen, durch die die Vorstandsmitglieder verpflichtet werden, Aktien der Gesellschaft zu erwerben und zu halten (siehe im Einzelnen unten zu Share Ownership Guidelines).

### *Long Term Incentive Plan 2018*

Den Mitgliedern des Vorstands kann auch weiterhin in jedem Geschäftsjahr ein langfristiges variables Vergütungselement (LTI) mit einem vom Aufsichtsrat in Euro festzulegenden Zielwert gewährt werden. Der LTI wird weiterhin wesentlich stärker gewichtet als der STI. Der seit dem 1. Januar 2018 geltende Long Term Incentive Plan 2018 sieht nicht mehr virtuelle Aktien, sondern Stock Awards vor. Diese werden nach Ablauf der mindestens vierjährigen Haltefrist in Aktien der Gesellschaft umgewandelt (bisher: Barauszahlung). Erfolgszielwerte bleiben der absolute und der relative Total Shareholder Return. Allerdings wird der relative Total Shareholder Return künftig mit 75% stärker gewichtet (bisher: 50%). Zur Angleichung an die Standards der Immobilienwirtschaft dient als Vergleichsindex für den relativen Total Shareholder Return der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (bisher: EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index). Die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds wird über einen Multiplikator zwischen 0,7 und 1,3 berücksichtigt (bisher: 0,8 bis 1,2).

Im Einzelnen:

Die Anzahl der zu gewährenden Stock Awards ergibt sich aus einem nach Ermessen des Aufsichtsrats definierten und in Euro bemessenen Zielwert geteilt durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Gewährung. Die gewährten Stock Awards sind von dem Vorstandsmitglied ab dem Tag der Gewährung über einen Zeitraum von mindestens vier Jahren zu halten. Nach Ablauf dieser Haltefrist wird die Zahl der gewährten Stock Awards angepasst, abhängig von der Performance der alstria-Aktie während der Haltefrist. Die vom Aufsichtsrat zur Bestimmung der Performance festgelegten Erfolgsziele sind zu 25% der absolute Total Shareholder Return, der aus dem „Weighted

Average Cost of Capital“ (WACC) abgeleitet und mit dem Xetra basierten Total Return Indexes verglichen wird. 75% werden anhand des relative Total Shareholder Return zum Referenzindex FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe bemessen.

Weiter wird - wie beim STI - die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds während der Haltefrist auch weiterhin über einen Multiplikator berücksichtigt, der innerhalb eines Korridors von 0,7 bis 1,3 variieren kann und nach dem Ermessen des Aufsichtsrats festgesetzt wird. Kriterien können insbesondere die individuelle Leistung des Vorstandsmitglieds während der Haltefrist sowie dessen Aufgaben und Verantwortlichkeiten innerhalb der alstria und der alstria-Gruppe sein. Dies ermöglicht, diese Faktoren über die Erreichung der gesetzten Erfolgsziele hinaus zu berücksichtigen. Die nach der Anpassung unter Berücksichtigung der Performance erreichten Stock Awards werden mit dem Multiplikator multipliziert und ergeben sodann die Anzahl der zu liefernden alstria-Aktien. Zusätzlich werden die während der Haltefrist für die auszuzahlenden alstria-Aktien akkumulierten Dividenden berücksichtigt. Dazu wird die Summe der Dividenden durch das arithmetische Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Auszahlung geteilt. Die so ermittelten Stock Awards werden im Verhältnis 1:1 in alstria-Aktien umgewandelt, die sodann das Vorstandsmitglied erhält. Ferner ist auch beim Long Term Incentive Plan 2018 die Höhe der Auszahlung durch einen Cap begrenzt (250% des in Euro bemessenen Zielwerts).

Sollte die Gesellschaft zur Lieferung von Aktien nicht in der Lage sein, erfolgt die Auszahlung in bar (ermittelt aus der Anzahl der zu liefernden Aktien multipliziert mit dem arithmetischen Mittel des Aktienkurses der alstria-Aktie (kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen) während der letzten 60 Handelstage vor dem Tag der Auszahlung).

### Nebenleistungen

Die Vorstandsmitglieder erhalten auch weiterhin Sachbezüge; diese bestehen im Wesentlichen aus Versicherungsprämien sowie der privaten Dienstwagennutzung. Als Vergütungsbestandteil sind diese Nebenleistungen von dem einzelnen Vorstandsmitglied zu versteuern. Sie stehen allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zu, die Höhe variiert je nach der persönlichen Situation. Weiter gewährt die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern wie bisher auch monatlich einen Barbetrag als Vorsorge zur Altersversorgung. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich seit dem 1. Januar 2018 auf ca. 20% des jeweiligen Jahresfestgehalts. Pensionsansprüche bestehen nicht.

### Share Ownership Guidelines

Share Ownership Guidelines wurden erstmals eingeführt. Danach haben sich die Vorstandsmitglieder verpflichtet, ab dem Geschäftsjahr 2018 über einen Zeitraum von fünf Jahren einen Aktienbestand aufzubauen, der drei Jahresfestgehältern entspricht und diesen bis zum Ausscheiden aus ihrem Amt zu halten. Ziel der Share Ownership Guidelines ist es insbesondere, die Interessen der Vorstandsmitglieder mit denjenigen der Aktionäre in Übereinstimmung zu bringen und so nachhaltiges unternehmerisches Handeln zu fördern.

## VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung beschlossen. Das bis Ende des Geschäftsjahres 2017 geltende Vergütungssystem hat die ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2017 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2018 angepasst. Im Folgenden wird zunächst das im Geschäftsjahr 2017 geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats beschrieben. Sodann werden die Anpassungen des Vergütungssystems beschrieben.

### 1. VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 erhalten die Aufsichtsratsmitglieder eine jährliche feste Vergütung in Höhe von jeweils TEUR 42. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält darüber hinaus eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 21, sein Stellvertreter von TEUR 10,5.

Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 15 pro Jahr gesondert vergütet. Die Mitgliedschaften im Personalausschuss und im Investitionsausschuss werden mit jeweils TEUR 5 pro Jahr gesondert vergütet. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse erhalten zusätzlich jeweils TEUR 2,5 pro Jahr. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur zeitweise angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2017 TEUR 353. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglied des Aufsichtsrats	Mitgliedschaft Aufsichtsrat	Mitgliedschaft Ausschüsse <sup>1)</sup> 2017	Vergütung für 2016 in TEUR	Vergütung für 2017 in TEUR
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender	B (V)	65,66	70,50
Richard Mully	stellvertretender Vorsitzender	A <sup>2)</sup> , B, C (V)	61,81	65,49
Dr. Bernhard Düttmann <sup>2)</sup> seit 3. Januar 2017	Mitglied	A <sup>2)</sup>	-	51,30
Stefanie Frensch seit 12. Mai 2016	Mitglied	B, C	29,99	52,00
Benoît Héroult	Mitglied	A, C	57,00	57,00
Marianne Voigt	Mitglied	A (V)	57,00	57,00
Alexander Stuhlmann bis 12. Mai 2016			25,62	-
Hermann Dambach bis 31. Oktober 2016			50,28	-
<b>Gesamt</b>			<b>347,36</b>	<b>353,29</b>

<sup>1)</sup> A = Prüfungsausschuss, B = Personalausschuss, C = Finanz- und Investitionsausschuss, V = Ausschussvorsitz.

<sup>2)</sup> Zeitanteilig.

## 2. VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS AB DEM GESCHÄFTSJAHR 2018

Die Hauptversammlung der Gesellschaft am 16. Mai 2017 hat beschlossen, die Vergütung des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 1. Januar 2018 anzupassen, um die Aufsichtsratsvergütung auch im Vergleich zu anderen Unternehmen attraktiv zu gestalten und zugleich der zunehmenden Verantwortlichkeit und Arbeitsbelastung der Aufsichtsratsmitglieder gerecht zu werden. Dabei wurden insbesondere die umfassenden und zeitintensiven Aufgaben des Aufsichtsratsvorsitzenden und seines Stellvertreters stärker berücksichtigt, indem eine Binnendifferenzierung der Vergütungshöhe von 1:1,5:3 für ordentliches Aufsichtsratsmitglied, stellvertretenden Vorsitzenden und Vorsitzenden vorgesehen wurde. Ebenso wurde der gestiegenen Verantwortlichkeit und Arbeitsbelastung der Ausschussvorsitzenden Rechnung getragen, indem eine Differenzierung der Vergütungshöhe von 1:2 für ordentliche Ausschussmitglieder und den Ausschussvorsitzenden vorgesehen wurde.

In diesem Zusammenhang haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats bereit erklärt und verbindlich verpflichtet, in Höhe eines Betrages, der jeweils der angepassten jährlichen festen Vergütung als ordentliches Mitglied, stellvertretender Vorsitzender oder Vorsitzender des Aufsichtsrats (ohne Ausschusstätigkeit und vor Abzug von Steuern) entspricht, Aktien der Gesellschaft zu erwerben und diese Aktien während ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat zu halten (Selbstverpflichtung). Die Selbstverpflichtung ist innerhalb von vier Jahren ab dem 1. Januar 2018 zu erfüllen. Mit dieser Selbstverpflichtung wollen die Mitglieder des Aufsichtsrats der Leitidee der für den Vorstand eingeführten Aktienhalteverpflichtung (Share Ownership Guidelines) folgen und zugleich ihr nachhaltiges Engagement in der Gesellschaft sichtbar zum Ausdruck bringen.

Ab dem Geschäftsjahr 2018 erhält der Aufsichtsratsvorsitzende eine Vergütung von TEUR 150 p. a., sein Stellvertreter von TEUR 75 p. a. und jedes ordentliche Aufsichtsratsmitglied von TEUR 50 p. a.

Darüber hinaus erhält jedes Mitglied des Prüfungsausschusses eine Vergütung von TEUR 10 p. a.; der Vorsitzende des Prüfungsausschusses erhält eine Vergütung von TEUR 20 p. a. Weiter erhält jedes Mitglied des Personalausschusses des Aufsichtsrats und jedes Mitglied des Finanz- und Investitionsausschusses des Aufsichtsrats eine Vergütung von TEUR 7,5 p. a.; der Vorsitzende des Personalausschusses und der Vorsitzende des Finanz- und Investitionsausschusses erhalten jeweils eine Vergütung von TEUR 15 p. a. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt. Mitglieder des Aufsichtsrats, die dem Aufsichtsrat bzw. einem seiner oben genannten Ausschüsse nicht das gesamte Jahr angehören, erhalten die Vergütung anteilig gemäß der Dauer der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat bzw. im jeweiligen Ausschuss.

## 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 2017 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 2017 Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 72,41% 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 3.421.766 beläuft und somit 95,47% 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 1.496 belaufen, höchstens 20%, nämlich 0,04%, 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 2017 im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen i. H. v. EUR 423,0 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 2017 auf TEUR 186. Dies entspricht 0,04% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. In 2017 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 79.680 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2016 wurde ein Jahresüberschuss im Sinne des § 275 HGB in Höhe von TEUR 25.814 ausgewiesen.
6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.
7. Seit 2013 hat der Konzern 32,58% des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im Konzernabschluss gemäß § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz ausgewiesene Eigenkapital beträgt zum Abschlussstichtag EUR 1.954,7 Mio. und entspricht damit 57,12% des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist.

Hamburg, den 20. Februar 2018

**alstria office REIT-AG**

**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 2017 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 2017 (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 2017 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 2017 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 2017 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 und darf nicht für andere Zwecke verwendet werden.

Hamburg, den 20. Februar 2018

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Reiher**

Wirtschaftsprüfer

**Deutsch**

Wirtschaftsprüferin

## FINANZKALENDER

---

### Finanztermine 2018

---

26. April	Hauptversammlung
3. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
7. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
6. 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](mailto:rdibbern@alstria.de)



# BUILDING YOUR FUTURE

**alstria office REIT-AG**

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

[info@alstria.de](mailto:info@alstria.de)



Steinstraße 7  
20095 **Hamburg**  
+49 (0)40/22 63 41-300

Elisabethstraße 11  
40217 **Düsseldorf**  
+49 (0)211 / 30 12 16-600

Platz der Einheit 1  
60327 **Frankfurt am Main**  
+49 (0)69 / 153 256-740

Danneckerstraße 37  
70182 **Stuttgart**  
+49 (0)711 / 33 5001-50

Rankestraße 17  
10789 **Berlin**  
+49 (0)30 / 89 67 795-00