

20

GESCHÄFTS BERICHT

IFRS Finanzbericht

18

KONZERNKENNZAHLEN

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

in TEUR	2018	2017	2016	2015	2014
Mieterlöse und Erträge					
Mieterlöse	193.193	193.680	202.663	115.337	101.782
Nettomieteinnahmen	169.068	172.911	179.014	102.140	90.020
Konzernergebnis	527.414	296.987	176.872	-110.970	36.953
FFO ¹⁾	114.730	113.834	116.410	59.397	47.626
Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹⁾	3,02	1,94	1,16	-1,15	0,47
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,65	0,74	0,76	0,61	0,60

¹⁾ Ohne Minderheiten.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzkennzahlen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.938.864	3.331.858	2.999.099	3.260.467	1.645.840
Bilanzsumme	4.181.252	3.584.069	3.382.633	3.850.580	1.769.304
Eigenkapital	2.684.087	1.954.660	1.728.438	1.619.377	846.593
Verbindlichkeiten	1.497.165	1.629.409	1.654.195	2.192.916	922.711
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	15,13	12,70	11,28	10,64	10,71
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	30,4	40,0	40,9	49,3	50,4

REIT-Kennzahlen	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	67,2	57,1	56,7	49,4	50,2
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA-Kennzahlen ¹⁾	2018	2017	2016	2015	2014
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,62	0,68	0,57	0,42	0,59
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	23,0	19,6	20,6	26,1	22,9
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	19,0	16,4	16,6	22,1	19,8

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	15,14	12,71	11,31	10,91	11,22
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	14,96	12,45	10,81	10,66	10,58
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,0	4,6	5,0	5,0	4,8
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,4	5,0	5,4	5,3	5,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,7	9,4	9,2	11,2	11,0

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

INHALT

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT	2
KONZERNLAGEBERICHT	3
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
FINANZANALYSE	12
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	24
NACHHALTIGKEITSBERICHT	42
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN.....	43
SONSTIGE ANGABEN	46
PROGNOSEBERICHT	47
DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS	49
KONZERNABSCHLUSS	50
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	50
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	51
KONZERNBILANZ	52
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	54
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	56
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS.....	57
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	138
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	139
CORPORATE GOVERNANCE	146
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	146
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	152
VERGÜTUNGSBERICHT	163
REIT-ANGABEN.....	172
REIT-ERKLÄRUNG	172
REIT-VERMERK.....	174
FINANZKALENDER/IMPRESSUM.....	176
FINANZKALENDER	176
IMPRESSUM/KONTAKT.....	176

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	3
STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	5
ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO	6
FINANZANALYSE	12
ERTRAGSLAGE	12
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	17
UNTERNEHMENSSTEUERUNG	23
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	24
RISIKOBERICHT	24
CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	40
NACHHALTIGKEITSBERICHT	42
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN	43
SONSTIGE ANGABEN	46
MITARBEITER	46
VERGÜTUNGSBERICHT	46
KONZERNERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 315D HGB	46
DIVIDENDE	46
PROGNOSEBERICHT	47
ERWARTETE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN	47
ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2019	47
AUSBLICK FÜR DEN ALSTRIA-KONZERN	47

KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2018 als stabil erwiesen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,5%, nach jeweils 2,2% in den beiden Vorjahren. Das Wachstum hat somit geringfügig an Schwung verloren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt jedoch, dass der Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2%) übertroffen wurde. Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2017 um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2%, der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 44,8 Mio. Erwerbstätigen. Dies entspricht einer Steigerung von 1,3% zum Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ein weiteres Allzeithoch.*

Das Gesamtvolumen des deutschen Investmentmarktes für Gewerbeimmobilien lag mit EUR 60,1 Mrd. über dem Spitzenergebnis des Vorjahres von EUR 57,4 Mrd. (+6,0%). 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 den sogenannten „Big 7“-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Jahr 2018 über dem Vorjahresniveau. Die Spitze bei den Durchschnittsmieten bildete Berlin mit EUR 21,48 pro m², gefolgt von Frankfurt am Main mit EUR 20,52 pro m², München mit EUR 18,86 pro m², Hamburg mit EUR 15,92 pro m², Düsseldorf mit EUR 15,67 pro m², Stuttgart mit EUR 14,00 pro m² und Köln mit EUR 13,80 pro m².

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 4,8% im Jahr 2017 auf 4,0% in 2018 (bzw. um 0,9 Mio. m² auf 3,4 Mio. m²). Die höchste Leerstandsquote der „Big 7“ verzeichnete Düsseldorf mit 7,4%, gefolgt von Frankfurt am Main mit 7,1%, Hamburg mit 4,0%, Köln mit 3,0%, München mit 2,5%, Stuttgart mit 2,3% und Berlin mit 1,9%.

* Jahreswirtschaftsbericht 2019 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 2018 3,9 Mio. m². Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Minderung von 0,3 Mio. m² bzw. einer Dezimierung von 6,9%. Trotzdem gehören die erzielten Umsätze bei dem Großteil der Standorte zu den Top-2- oder Top-3-Resultaten aller Zeiten. Die größten Flächenumsätze wurden in München mit 978.325 m² (-1,1%), Berlin mit 826.025 m² (-11,2%), Frankfurt am Main mit 637.375 m² (-10,3%) und Hamburg mit 568.000 m² (-9,7%) verzeichnet. Entgegen dem bundesweiten Trend konnte Düsseldorf mit 382.875 m² (+3,5%) das Vorjahresergebnis leicht steigern. Die Büroflächenumsätze in Köln und Stuttgart fielen mit 300.400 m² (-2,6%) und 215.700 m² (-17,5%) geringer aus. Insbesondere werden diese Rückgänge auf das fehlende Angebot an Flächen zurückgeführt.

Büroneubauten

Entsprechend den größten gewerblichen Maklerhäusern war mit einer Fläche von zirka 985.000 m² das Neubauvolumen von Büroflächen im Jahr 2018 um zirka 7,9% höher als im Jahr 2017. Einen Anstieg an Fertigstellungen in den „Big 7“ im Vorjahresvergleich verzeichneten Köln (+30,7%), Berlin (+29,7%), München (+26,2%) und Frankfurt am Main (+0,8%), wohingegen das Neubauvolumen in Stuttgart (-27,3%), Düsseldorf (-17,0%) und Hamburg (-1,6%) rückläufig war. Für das Jahr 2019 wird ein Anstieg des Neubauvolumens auf zirka 1.680.000 m² erwartet.

Investitionsmärkte

Der positive Trend auf den Investitionsmärkten konnte im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen (rund EUR 60,1 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 6,0% an. In den „Big 7“-Städten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 32,4 Mrd. verzeichnet. Durch den Anstieg des Investitionsvolumens auf EUR 9,2 Mrd. (+31,1%) löste Frankfurt am Main Berlin mit EUR 6,0 Mrd. (-20,9%) an der Spitze ab. Nach den beiden Spitzenreitern reiht sich München mit EUR 5,6 Mrd. (-1,9%) ein, gefolgt von Hamburg mit EUR 4,9 Mrd. (+32,3%), Düsseldorf mit EUR 3,3 Mrd. (+9,2%), Stuttgart mit EUR 1,9 Mrd. (+43,9%) und Köln mit EUR 1,5 Mrd. (-28,0%). Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2018 rund 62% des Transaktionsvolumens auf Einzeltransaktionen. Die übrigen 38% betrafen Portfoliotransaktionen; diese Werte blieben im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend unverändert.

Eine grundsätzliche Änderung der Anlagestrategie der Investoren kann trotz des Preisanstiegs nicht festgestellt werden, obgleich eine leicht erhöhte Risikobereitschaft sichtbar ist. Dabei rücken Value-Add-Immobilien mehr ins Blickfeld der Investoren. Es folgen Core-Immobilien, die sich durch einen guten Zustand, eine gute Lage und eine langfristige, attraktive Vermietung auszeichnen sowie Core-Plus- und opportunistische Immobilien.

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 2018 aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG sowie 50 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 2018 zuzurechnen sind (69 Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt EUR 2,0 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:

- In Anbetracht des hohen Preisniveaus am Investmentmarkt für deutsche Büroimmobilien verfolgt alstria derzeit eine sehr selektive Akquisitionsstrategie und nutzt die Marktsituation auch zum Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien.
- Die Opportunitäten im deutschen Büroimmobilienmarkt liegen in der Modernisierung von Büroflächen, die aufgrund ihres Alters nicht mehr den heutigen Ansprüchen der Mieter genügen.
- Durch die Modernisierung von Büroflächen lassen sich höhere Mieterträge erzielen und damit auch Immobilienwerte steigern.

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 4,8 Jahren. Zirka 60% der Mietumsätze werden mit einer ausgewählten Zahl von bonitätsstarken Mietern erzielt.
- 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	31.12.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	118	116
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,0	3,4
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	197,0	202,0
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete / beizulegender Zeitwert)	4,9	5,9
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.577.000	1.570.100
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,7	9,4
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,8	4,7
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	2.525	2.171
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat)	12,25	12,06

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	2018	2017	Veränderung
Neuvermietungen	110.800	98.300	12.500
Verlängerungen von Mietverträgen	92.500	147.100	-54.600
Gesamt	203.300	245.400	-42.100

Im Geschäftsjahr 2018 betrug alstrias Vermietungsergebnis (gemessen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) rund 203.300 m².

Konzernlagebericht

Hierzu haben im Wesentlichen die Abschlüsse folgender Mietverträge beigetragen:

Adresse	Stadt	Vermietbare Fläche (in m ²)	Miete je m ² (in EUR)	Jahresmiete (in TEUR)	Mietdauer (in Jahren)	Mietfreie Zeit ¹⁾ (in %)
T-Online-Allee 1	Darmstadt	29.100	12,00	4.200	7,5	0,0
Epplestraße 225	Stuttgart	5.400	15,69	1.017	6,0	0,0
Elisabethstraße 5-11	Düsseldorf	4.400 ²⁾	20,23	1.068	10,6	1,6
Epplestraße 225	Stuttgart	3.800	12,06	550	10,0	0,2
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	2.700	17,28	560	10,0	8,3
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	2.400	16,98	489	7,0	10,7
Nagelsweg 4	Hamburg	2.100	12,86	324	10,0	0,0
Georg-Glock-Straße 18	Düsseldorf	2.000	18,67	448	7,0	4,8
Süderstraße 24	Hamburg	1.900	11,62	265	3,0	8,3
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	1.900	17,02	388	10,0	7,5
Heidenkampsweg 99-101	Hamburg	1.800	12,04	260	5,0	0,0
Gasstraße 18	Hamburg	1.800	16,34	353	10,0	3,3
Breitwiesenstraße 5-7	Stuttgart	1.700	12,11	247	5,0	0,0
Heidenkampsweg 99-101	Hamburg	1.600	12,86	247	10,0	1,6
Am Wehrhahn 33	Düsseldorf	1.500	16,17	291	10,0	8,3

¹⁾ In % der Mietdauer.

²⁾ Davon 2.500 m² vorzeitig verlängert und 1.900 m² neue Flächen vermietet.

Die Reduktion des Leerstands steht auch im Geschäftsjahr 2019 im primären operativen Fokus.

Portfoliobewertung und Regionen

alstria's Portfolio wurde zum 31. Dezember 2018 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 des Portfolios ergab, einschließlich der eigengenutzten Flächen, einen Marktwert zum Bilanzstichtag von EUR 3.985 Mio.* Der Marktwert der Immobilien, die alstria in den Kernmärkten hält, beläuft sich auf rund EUR 3.878 Mio. und macht somit 97% des Gesamtportfolios aus. Die regionale Aufteilung auf die Kernmärkte ist in der folgenden Tabelle ersichtlich:

Gesamtportfolio nach Regionen (in % des beizulegenden Zeitwerts)	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung (in pp)
Hamburg	31	29	2
Rhein-Ruhr	29	29	0
Rhein-Main	19	21	-2
Stuttgart	12	12	0
Berlin	6	5	1
Sonstige	3	4	-1

* Inklusiv der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien.

Mieter

Die folgende Tabelle zeigt die zehn größten Mieter der alstria zum 31. Dezember 2018:

alstria Hauptmieter (in % der Jahresmiete)	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung (in pp)
Daimler AG	12	12	0
Stadt Hamburg	12	12	0
GMG Generalmietgesellschaft	8	10	-2
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	5	4	1
Residenz am Dom gem. Betriebsgesellschaft mbH	2	2	0
Hamburger Hochbahn AG ¹⁾	2	0	2
ATOS Origin	2	1	1
Stadt Berlin	1	1	0
Land Baden-Württemberg	1	1	0
Württembergische Lebensversicherung AG	1	1	0
Bilfinger SE	0	3	-3
Sonstige	54	53	1

¹⁾ Zum 31.12.2017 unter dem Mieter „Stadt Hamburg“ ausgewiesen.

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

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

Auslaufende Mietverträge (in % der Jahresmiete)	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung (in pp)
2019	14,6	18,8	-4,2
2020	17,6	14,0	3,6
2021	13,2	10,0	3,2

Transaktionen

alstria's Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte, 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 des Unternehmens stehen. alstria tätigte im Geschäftsjahr 2018 folgende Immobilientransaktionen:

* Büro- und Lagerflächen.

Konzernlagebericht

Verkäufe

Adresse	Stadt	Verkaufspreis (in TEUR)	Buchgewinn (in TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Frankfurter Straße 71-75	Eschborn	16.200	500	09.10.2017	31.01.2019
Eschersheimer Landstraße 55	Frankfurt am Main	44.000	16.600	21.12.2017	31.03.2018
Lötzener Straße 3	Bremen	3.600	0	26.01.2018	30.06.2018
Harburger Ring 17	Hamburg	10.000	750	20.02.2018	31.08.2018
Washingtonstraße 16	Dresden	28.080	11.080	05.10.2018	31.12.2018
Gathe 78	Wuppertal	9.120	120	10.10.2018	01.01.2019
Jagenbergstraße 1	Neuss	23.400	4.400	29.10.2018	31.12.2018
Brödermannsweg 5-9 ²⁾	Hamburg	4.300	1.800 ³⁾	29.11.2018	28.02.2019 ⁴⁾
Gesamte Verkäufe		138.700	35.250		

¹⁾ Abweichung zu der Position „Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ in der Gewinn- und Verlustrechnung. Diese Position enthält nur Verträge, welche im Geschäftsjahr 2018 unterschrieben wurden, sowie deren Verkaufsnebenkosten.

²⁾ Teilverkauf des Wohnhauses aus Gesamtobjekt.

³⁾ Verkaufspreis gemindert um den OMV des Wohnhauses (prozentualer Anteil der Jahresnettokaltmiete des Wohnhauses bezogen auf den OMV des gesamten Objektes).

⁴⁾ Erwartet.

Käufe

Adresse	Stadt	Kaufpreis (in TEUR) ¹⁾	Unterzeichnung Vertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Eichwiesenring 1	Stuttgart	28.000	20.12.2017	01.04.2018
Sonninstraße 26-28	Hamburg	54.584	21.12.2017	01.02.2018
Tanusstraße 45-47	Frankfurt am Main	25.100	07.06.2018	01.08.2018
Gustav-Nachtigal-Straße 5	Wiesbaden	7.675	27.07.2018	01.09.2018
Schinkestraße 20	Berlin	9.400	27.08.2018	01.11.2018
Lehrter Straße 17	Berlin	8.470	12.12.2018	01.02.2019
Uhlandstraße 85 / Pfalzburger Straße 41-42	Berlin	42.400	18.12.2018	31.12.2018
Handwerkstraße 4 / Breitwiesenstraße 27	Stuttgart	7.350	18.12.2018	01.03.2019 ²⁾
Gesamte Käufe		182.979		

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Erwartet.

Entwicklungsprojekte

alstria erzielte im Berichtsjahr Fortschritte bei den folgenden Entwicklungsprojekten:

› Besenbinderhof 41, Hamburg

Das denkmalgeschützte Bürogebäude 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 und hat fünf Geschosse. Errichtet wurde es in einer für die Zwanzigerjahre typischen Bauweise.

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. Die Planung umfasst zurzeit die vollständige Entkernung der Büroflächen bis auf den Rohbau. Die Wiederherstellung der ursprünglichen Form der bauzeitlichen Kubatur des Hauptgebäudes ist abhängig von der Baugenehmigung. Dazu wird das Gebäude um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss ergänzt. 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 Mitte 2020 andauern werden, wurde im Januar 2019 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 m² Gesamtmietfläche sowie eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen. Dahingegen verfügt die Hausnummer 34 über rund 6.600 m² Gesamtmietfläche sowie eine Tiefgarage mit 64 Stellplätzen.

Nachdem die Behörde Ende Oktober 2017 ausgezogen ist, 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.

Die Revitalisierung wird voraussichtlich bis Ende 2019 andauern. Bereits vor Fertigstellung konnte in der Hausnummer 34 eine Fläche von rund 1.100 m² vermietet werden.

› Gustav-Nachtigal-Straße 3, 4, 5, Wiesbaden

Das Büro-Hochhaus in der Gustav-Nachtigal-Straße 3 wurde 1984 erbaut und verfügt über rund 18.455 m² Gesamtmietfläche sowie eine Tiefgarage mit rund 160 Stellplätzen. 56 weitere Stellplätze befinden sich im Außenbereich. 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 Single-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 Mieteinheiten erfolgt geschossweise über den zentralen Kern mit Aufzügen sowie über drei Treppenhäuser und neu angeordnete Zugangstüren und ermöglicht somit eine flexible Nutzung.

Durch Verhandlungen mit diversen Großnutzern wurde entschieden, die angrenzenden Büroimmobilien Gustav-Nachtigal-Straße 4 und Gustav-Nachtigal-Straße 5 in eine Campuslösung zu integrieren und gleichfalls zu revitalisieren. Dabei verfügt die Hausnummer 5 über eine Mietfläche von 7.610 m² und zehn Geschosse, während sich die Hausnummer 4 mit 768 m² Mietfläche und zwei Geschossen kleiner darstellt.

Die Revitalisierung der Gebäude und die damit einhergehende Gestaltung eines Campus befindet sich derzeit in der Planungsphase.

› Carl-Reiß-Platz 1–5, Mannheim

Im Büro- und Wohnviertel Schwetzingerstadt in Mannheim liegen die drei miteinander verbundenen Baukörper bestehend aus einem Büro-Hochhaus und zwei einzelnen Bürogebäuden. Sie wurden in den Jahren 1959 bis 1979 erbaut und verfügen über eine Gesamtmietfläche von 17.500 m². Während das Hochhaus 14 oberirdische und zwei unterirdische Geschosse aufweist, verteilt sich die Fläche der beiden weiteren Bürogebäude auf drei Ober- und zwei Untergeschosse bzw. acht Ober- und zwei Untergeschosse. Neben den 78 Stellplätzen im Tiefhof und in zwei Garagen auf dem Grundstück befinden sich weitere 266 in einer separaten Tiefgarage unter dem Carl-Reiß-Platz.

Da der Zustand der Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen und Ansprüchen an moderne Büroflächen entsprach, beschloss alstria nach dem Auszug der Mieter, eine umfassende Neukonzeption und Sanierung des Gebäudes durchzuführen.

Die Revitalisierung des Gebäudes befindet sich aktuell in der Planungsphase. Es wird mit einem Baubeginn im zweiten Quartal 2019 gerechnet.

Im Geschäftsjahr 2018 hat alstria rund EUR 86 Mio. in laufende Modernisierungsmaßnahmen investiert. Von diesen EUR 86 Mio. fielen EUR 36 Mio. für größere Entwicklungsprojekte und EUR 50 Mio. für

wertsteigernde Mieterausbauten an. Der Hauptanteil der im Geschäftsjahr 2018 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Maßnahmen in den Düsseldorfer Objekten Momentum und Am Seestern sowie den Hamburger Objekten Bieberhaus, Gasstraße 18, Heidenkampsweg 99–101 und Steinstraße 5–7. Das Unternehmen plant, in den nächsten drei Jahren durch Modernisierungsmaßnahmen zirka EUR 200 Mio. in das Portfolio zu investieren. Dieser Investitionsplan gehört zu alstria's laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm. Daneben wird der Umfang der Investitionen von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen Mietern beeinflusst.

FINANZANALYSE

Das Geschäftsjahr 2018 verlief für alstria erwartungsgemäß. Die ursprünglichen Umsatz*- und FFO-Prognosen der alstria für das Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich zum 30. Juni 2018 aufgrund von Verschiebungen der Übergänge von Nutzen und Lasten angekaufter und verkaufter Objekte sowie Indexierungen wesentlicher Mietverträge. Infolgedessen stieg die Umsatzprognose um EUR 3 Mio. von EUR 187 Mio. auf EUR 190 Mio. Das operative Ergebnisziel verbesserte sich in der Folge um EUR 3 Mio. von EUR 110 Mio. auf EUR 113 Mio. Der Umsatz in Höhe von rund EUR 193 Mio. lag durch die gute Vermietungsleistung leicht über der angepassten Prognose von EUR 190 Mio. für das Geschäftsjahr 2018. Der FFO (nach Minderheiten) belief sich auf rund EUR 115 Mio. und bewegte sich damit im Rahmen des für die Berichtsperiode prognostizierten Niveaus in Höhe von EUR 113 Mio.

ERTRAGSLAGE

Operatives Ergebnis (FFO)

Der FFO belief sich im Jahr 2018 auf TEUR 118.027 vor Minderheiten bzw. TEUR 114.730 nach Minderheiten gegenüber TEUR 117.550 vor Minderheiten bzw. TEUR 113.834 nach Minderheiten im Vorjahr. Die FFO-Marge konnte um 0,4 Prozentpunkte auf 61,1% (vor Minderheiten) gesteigert werden. Daraus ergibt sich ein FFO in Höhe von EUR 0,67 je Aktie vor Minderheiten bzw. EUR 0,65 je Aktie nach Minderheiten für das Geschäftsjahr 2018 (2017: EUR 0,76 vor Minderheiten; EUR 0,74 nach Minderheiten). **

Der Grund für den leichten Anstieg des gesamten FFO resultiert im Wesentlichen aus einem verbesserten Nettofinanzergebnis, einem verbesserten Ergebnisanteil von Gemeinschaftsunternehmen sowie geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr. Ein leicht gegensätzlicher Effekt ergab sich aus den im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Nettomieteinnahmen und sonstigen betrieblichen Erträgen sowie leicht erhöhten Personalaufwendungen.

* Es handelt sich bei den Ausführungen in diesem Abschnitt um die Mieterlöse exklusive der Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand.
** Basierend auf dem Stichtagswert vom 31. Dezember 2018 177.416.497 (31. Dezember 2017: 153.961.654).

Konzernlagebericht

in TEUR	IFRS G&V	Anpassung	FFO 2018	FFO 2017
Mieterlöse	193.193	-	193.193	193.680
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	39.160	-	39.160	37.387
Grundstücksbetriebsaufwand	-63.285	-	-63.285	-58.156
Nettomieteinnahmen	169.068	-	169.068	172.911
Verwaltungsaufwand	-8.834	794	-8.040	-7.543
Personalaufwand	-15.910	1.304	-14.606	-12.544
Sonstige betriebliche Erträge	10.656	-9.728	928	3.319
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.746	12.752	-994	-3.703
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	398.954	-398.954	-	-
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.887	-14.887	-	-
Nettobetriebsergebnis	555.075	-408.719	146.356	152.440
Nettofinanzergebnis	-29.497	1.238	-28.259	-32.887
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen	-70	-	-70	-2.003
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	2.452	-2.452	-	-
Ergebnis vor Ertragsteuern / FFO (vor Minderheiten)¹⁾	527.960	-409.933	118.027	117.550
Ertragsteuern	-546	546	-	-
Konzernjahresergebnis	527.414	-409.387	118.027	117.550
Nicht beherrschende Anteilseigner	-	-3.297	-3.297	-3.716
Konzernjahresergebnis / FFO (nach Minderheiten)	527.414	-412.684	114.730	113.834
Instandhaltung und Vermietung			-50.100	-40.700
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)²⁾			64.630	73.134
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			177.416	153.962
FFO je Aktie (in EUR)			0,65	0,74
AFFO je Aktie (in EUR)			0,36	0,48

¹⁾ 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.

²⁾ 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 2018 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 555.075 verglichen mit TEUR 348.008 im Jahr 2017.

Im Vergleich zum Vorjahr weist der Konzern ein leicht besseres sonstiges Ergebnis und ein höheres Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert auf. Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2018 und 2017:

in TEUR	2018	2017
Mieterlöse	193.193	193.680
Nettomieteinnahmen	169.068	172.911
Verwaltungs- und Personalaufwand	-24.744	-21.856
Sonstiges Ergebnis	-3.090	-4.232
Betriebsergebnis	141.234	146.823
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	398.954	181.492
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.887	19.693
Nettobetriebsergebnis	555.075	348.008

Mieterlöse

Die Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 193.193 (2017: TEUR 193.680).

Grundstücksbetriebsaufwand

Der Grundstücksbetriebsaufwand setzt sich aus der Summe der umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten zusammen und belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 63.285 (2017: TEUR 58.156). Die Kostenquote aus nicht umlegbaren Betriebskosten stieg leicht an von 11,2% in 2017 auf 12,5% in 2018. Im Ergebnis verringerten sich die Netto-Mieteinnahmen des Gesamtkonzerns für 2018 um TEUR 3.843 auf TEUR 169.068 (2017: TEUR 172.911).

Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand stieg im Vorjahresvergleich um TEUR 801 auf TEUR 8.834 (2017: TEUR 8.033). Grund hierfür waren insbesondere höhere Abschreibungen in die eigengenutzten Immobilien und Aufwendungen für IT-Infrastrukturleistungen. Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 15.910 (2017: TEUR 13.823). Ursache für die Erhöhung im Berichtszeitraum ist im Wesentlichen ein Anstieg der Gehälter um TEUR 1.308 auf TEUR 7.937, welcher auf eine höhere Anzahl von Mitarbeitern im Jahr 2018 zurückzuführen ist (von 121 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2017 auf 149 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2018). Darüber hinaus erhöhten sich die Boni im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 353 auf TEUR 2.338 (2017: TEUR 1.986). Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 12,8% der Mieterlöse und 0,6% des beizulegenden Zeitwertes des Portfolios (2017: 11,3% und 0,6%).

Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2018 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR –3.090 (2017: TEUR –4.232). Ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 517 ergab sich im Wesentlichen aus um TEUR 1.765 erhöhten Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 625 ergab sich im Wesentlichen aus um TEUR 1.160 geringeren Immobilienveräußerungskosten.

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

Das im Geschäftsjahr 2018 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR 398.954 (2017: TEUR 181.492). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf Vermietungserfolge im Geschäftsjahr im Asset Management und Wertsteigerungen der Immobilien durch Modernisierungsmaßnahmen sowie die erhöhte Nachfrage nach Immobilien zurückzuführen.

Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2018 konnte alstria ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 14.887 erzielen. Den wesentlichen Ergebnistreiber stellte das Objekt Washingtonstraße in Dresden dar.

Nettofinanzergebnis

in TEUR	2018	2017
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-21.138	-23.314
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-1.783	-5.357
Zinsaufwand weitere Darlehen	-3.433	-3.585
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-3.186	-3.248
Andere Zinsaufwendungen	-282	-480
Finanzaufwand	-29.822	-35.984
Zinserträge	745	816
Sonstiges Finanzergebnis	-420	-32.540
Nettofinanzergebnis	-29.497	-67.708

Der Finanzaufwand verminderte sich aufgrund der im Geschäftsjahr 2018 geringeren Finanzverbindlichkeiten und eines niedrigeren durchschnittlichen Zinssatzes um TEUR 6.162 auf TEUR 29.822.

Die Nettofinanzergebnis verringerten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 um TEUR 38.211 auf TEUR 29.497. Diese Entwicklung beruht im Wesentlichen auf dem im Geschäftsjahr 2017 mit einem Nennwert von TEUR 348.200 durchgeführten Rückkauf bestehender Anleihen und der Platzierung einer neuen Anleihe mit einem Nennwert von TEUR 350.000. Das Aufgeld für den Rückkauf der Anleihen in Höhe von TEUR 29.172 wurde im Vorjahr unter dem sonstigen Finanzergebnis berücksichtigt. Weiterhin wurde das sonstige Finanzergebnis im Vorjahr 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 18.

Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen

Der Ergebnisanteil von Gemeinschaftsunternehmen belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR -70 (2017: TEUR 28.118). Der Ergebnisanteil basierte im Vorjahr im Wesentlichen auf dem Verkauf der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg.

Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, bedient sich alstria zur Absicherung von variabel verzinsten Darlehen Zinssicherungsinstrumenten. Aufgrund der Beendigung eines Zinssatzcaps im Berichtsjahr verringerte sich das Volumen des Nennwerts von Zinssicherungsinstrumenten von TEUR 152.630 auf TEUR 95.892.

Das Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 2.452 (2017: TEUR -9.334).

Während sich aus den Zinssicherungsinstrumenten im Geschäftsjahr 2018 kein nennenswertes Bewertungsergebnis ergab (TEUR -14), wirkte sich die Bewertung des in der begebenen Wandelanleihe eingebetteten Derivates mit TEUR 2.466 ertragswirksam aus. Der Wert des eingebetteten Derivates wurde maßgeblich durch die Entwicklung des Aktienkurses der alstria bestimmt, da dieser den Marktwert der potenziellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe beeinflusste. Bis zum Laufzeitende der Wandelanleihe am 14. Juni 2018 wurden sämtliche Anteile an der Wandelanleihe in Eigenkapital der Gesellschaft gewandelt. Ab dem Zeitpunkt der Wandlung existiert kein eingebettetes Derivat mehr.

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

Konzernjahresergebnis

Das Konzernjahresergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 527.414 (2017: TEUR 296.987) und stieg damit um TEUR 230.427. Zusammenfassend wurden geringere Nettomieteinnahmen und ein geringerer Ergebnisanteil an Gemeinschaftsunternehmen durch einen Anstieg des Bewertungsergebnisses der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, ein positives Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sowie einen Anstieg des Nettofinanzergebnisses kompensiert. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 3,02 für das Geschäftsjahr 2018 (2017: EUR 1,94).

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.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum 31. Dezember 2018 TEUR 3.938.864 im Vergleich zu TEUR 3.331.858 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf den Wertanstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 398.954) sowie auf den Erwerb von sechs Gebäuden zurückzuführen. Leicht nivelliert wird der Anstieg durch den Verkauf von sechs Gebäuden. Zwei der Gebäude werden zum 31. Dezember 2018 unter der Bilanzposition „Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien“ ausgewiesen.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2017	3.331.858
Investitionen	86.420
Zugänge	161.659
Erwerbsnebenkosten	10.716
Abgänge	-48.850
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	-11.408
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-307
Reklassifizierung aus Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	7.878
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	398.954
Immobilienportfolio zum 31.12.2018	3.936.920
Geleistete Vorauszahlungen	1.944
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2018	3.938.864
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	17.585
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	29.620
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	8.589
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.994.658

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 102.078 um TEUR 30.821 auf TEUR 132.899. Aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 119.014 erzielt. Die Finanzierungstätigkeiten zeigten Nettozahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 48.010. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Kapitalerhöhung im Januar 2018 zurückzuführen, die zu einem Mittelzufluss von TEUR 190.461 führte. Auf der anderen Seite war der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit durch die Dividendenzahlung in Höhe von TEUR 92.170 sowie die Zahlungsströme aus der Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen von insgesamt TEUR 48.088 beeinflusst. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von TEUR 136.203.

Eigenkapitalkennzahlen

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	2.684.087	1.954.660	37,3%
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	15,13	12,70	19,1%
EK-Quote (in %)	64,2	54,5	9,7 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	67,2	57,1	10,1 pp

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

Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 um TEUR 729.427. Von dem Anstieg entfallen TEUR 190.461 auf die im Januar 2018 durchgeführte Barkapitalerhöhung sowie TEUR 98.562 auf die im ersten Halbjahr 2018 durchgeführten Wandlungen der Wandelanleihe. Der Konzernnettogewinn für die Berichtsperiode trug mit TEUR 527.414 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Dem stand die Auszahlung der Dividende im Mai 2018 in Höhe von TEUR 92.170 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 14. Juni 2018 erfolgte die Wandlung von allen zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres noch bestehenden Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nominalwert von TEUR 73.500. Die Wandlung führte zur Ausgabe von 7.987.972 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingten erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013).

Am 28. September 2018 erfolgte der Abschluss eines Darlehensvertrags mit einem Nominalwert von TEUR 60.000, welcher teilweise für die zeitgleiche Rückführung eines weiteren Darlehens (Nominalwert zum 31.12.2017: TEUR 57.975) verwendet wurde.

Mit Wirkung zum 6. November 2018 wurden die variabel verzinsten Schuldscheine mit einem Nominalwert in Höhe von TEUR 35.000 vor Ende ihrer Laufzeit zurückgezahlt, sodass das Schuldscheindarlehen zum Ende der Berichtsperiode mit einem Nominalwert von TEUR 115.000 valuiert (31.12.2017: TEUR 150.000).

* Siehe auch Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 56.

Konzernlagebericht

Am 28. Dezember 2018 erfolgte die vollständige Rückführung eines Darlehens, welches zum Vorjahresstichtag mit einem Nominalwert von TEUR 15.113 valutierte.

Die zum 31. Dezember 2018 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2018 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2018 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2017 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	37,0	65,0	67.000
Darlehen #2 ¹⁾	30.04.2021	-	-	-	57.975
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	38,1	75,0	45.900
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	37,4	65,0	56.000
Darlehen #5 ²⁾	31.07.2021	-	-	-	15.113
Darlehen #6	29.09.2028	60.000	50,0	-	-
Gesamte besicherte Darlehen		228.900	34,8	-	241.988
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	-	-	326.800
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Wandelanleihe	14.06.2018	-	-	-	73.500
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 ³⁾	08.05.2023	-	-	-	17.500
Schuldschein 4J./variabel ⁴⁾	06.05.2020	-	-	-	17.500
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.116.800	-	-	1.225.300
Gesamt		1.345.700	33,8	-	1.467.288
Net LTV			30,4		

¹⁾ Darlehen gekündigt, Refinanzierung (Darlehen #6) erfolgte zum 28.09.2018.

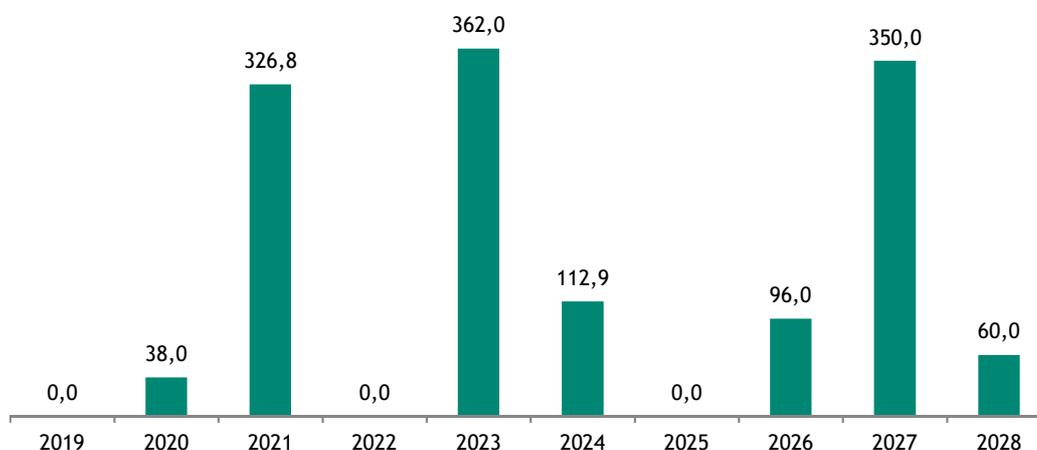
²⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 28.12.2018.

³⁾ Schuldschein gekündigt, Rückführung erfolgte zum 06.11.2018.

⁴⁾ Schuldschein gekündigt, Rückführung erfolgte zum 06.11.2018.

Fremdkapitalkosten	31.12.2018			31.12.2017		
	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)	Nominalwert (in TEUR)	Ø Zinssatz (in %)	Ø Laufzeit (in Jahren)
Bankverbindlichkeiten	228.900	1,1	7,1	241.988	1,3	6,0
Anleihen	1.001.800	1,9	5,3	1.001.800	1,9	6,3
Schuldscheine	115.000	2,2	4,5	150.000	2,0	5,1
Wandelanleihe	-	-	-	73.500	2,8	0,5
Gesamt	1.345.700	1,8	5,5	1.467.288	1,9	5,8

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten¹⁾ in EUR Mio. zum 31.12.2018



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants) unter §11 der Anleihe- und Schuldscheinbedingungen*

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 %

Im dritten Quartal 2018 ist alstria eine unbesicherte Finanzverbindlichkeit in Höhe von TEUR 60.000 im Wesentlichen zum Zwecke der Refinanzierung einer bestehenden Verbindlichkeit eingegangen (für weitere Informationen verweisen wir auf die Darlehensübersicht auf Seite 19). In der Zwischenmitteilung zum 30. September 2018 wurde über die Einhaltung der Covenants berichtet.

* 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 für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

Konzernlagebericht

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.

in TEUR	Kumuliert 2018
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	557.458
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-398.954
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-2.452
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14.887
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	6.323
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	147.488
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-25.914
Einmalige Finanzierungskosten	-
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-25.914
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	5,7

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Zum 31. Dezember 2018 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten sanken im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von TEUR 1.381.965 um 3,3% auf TEUR 1.336.090 zum Bilanzstichtag. Die Verringerung ergab sich im Wesentlichen aus der im November 2018 durchgeführten Rückführung der variabel verzinsten Schuldscheine in Höhe von TEUR 35.000. Darüber hinaus wurde im vierten Quartal des Berichtsjahres ein Darlehen zurückgeführt, welches zum 31. Dezember 2017 einen Gesamtsaldo von TEUR 15.113 aufwies. Dem entgegen stand der Abschluss eines Darlehensvertrages in Höhe von TEUR 60.000 im dritten Quartal 2018, welcher teilweise für die zeitgleiche Rückführung eines weiteren Darlehens, welches zum Vorjahresstichtag einen Saldo von TEUR 57.975 aufwies, verwendet wurde.

Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 14.171 (31.12.2017: TEUR 86.450) und sind damit um TEUR 72.279 geringer als zum Vorjahresstichtag. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der im zweiten Quartal 2018 erfolgten Wandlung der Wandelanleihe, welche zum 31. Dezember 2017 einen Saldo von TEUR 73.500 aufwies. Darüber hinaus wurden die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018 von den für die Anleihen (31.12.2018: TEUR 11.344, 31.12.2017: TEUR 11.344) und den Schuldschein (31.12.2018: TEUR 1.654, 31.12.2017: TEUR 1.752) aufgelaufenen Zinsen beeinflusst.

Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 90.777 (31.12.2017: TEUR 187.703). Davon stellten TEUR 14.171 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2017: TEUR 86.450) und TEUR 47 kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern dar (31.12.2017: TEUR 47). TEUR 5.945 entfielen auf Ertragssteuerverbindlichkeiten (31.12.2017: TEUR 13.675), 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 4.400 (31.12.2017: TEUR 7.268). Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (31.12.2018: TEUR 60.207, 31.12.2017: TEUR 49.204) betreffen u. a. Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.902 (31.12.2017: TEUR 11.869), die auf Ebene der alstria office Prime angefallen sind. Des Weiteren enthalten sie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (31.12.2018: TEUR 16.595, 31.12.2017: TEUR 18.116), erhaltene Mietvorauszahlungen (31.12.2018: TEUR 2.564, 31.12.2017: TEUR 3.313) sowie erhaltene Mietkautionen (31.12.2018: TEUR 6.353, 31.12.2017: TEUR 5.414).

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 2018 erhöhten sich aufgrund von Verschiebungen der Übergänge von Nutzen und Lasten angekaufter und verkaufter Objekte sowie Indexierungen wesentlicher Mietverträge. Infolgedessen erhöhte sich die Umsatzprognose um EUR 3 Mio. von EUR 187 Mio. auf EUR 190 Mio. Das operative Ergebnisziel verbesserte sich in der Folge um EUR 3 Mio. von EUR 110 Mio. auf EUR 113 Mio. Durch die gute Vermietungsleistung lagen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2018 bei rund EUR 193 Mio. und somit leicht über der angepassten Prognose von EUR 190 Mio. Der FFO betrug im Berichtsjahr zirka EUR 115 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, der Nettoverschuldung zum EBITDA sowie der Liquidität, wobei es sich hierbei nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Am 31. Dezember 2018 lag der Net LTV bei 30,4%, verglichen mit 40,0% zum Geschäftsjahresende 2017. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 67,2%, im Vergleich zu 57,1% im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45%. Die Nettoverschuldung zum EBITDA belief sich auf eine Quote von 8,3 zum 31.12.2018, verglichen zu einer Quote von 9,1 zum 31.12.2017.

* Es handelt sich bei den Ausführungen in diesem Abschnitt um die Mieterlöse exklusive der Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand.

** 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 des Unternehmens 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 in Bezug auf das Gesamtergebnis 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 EUR Mio.	Grad der Auswirkung
Größer als 0,0 bis 0,6	unwesentlich
Größer als 0,6 bis 1,5	gering
Größer als 1,5 bis 6,0	moderat
Größer als 6,0 bis 15,0	erheblich
Größer als 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) sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das interne Überwachungssystem eingebunden. Dabei wird die Durchführung der Internen Revision auf eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft übertragen.

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 2019 bis 2021.

Konzernlagebericht

Unternehmensrisiken

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikoausmaß	RisikoEinstufung	Veränderung gegenüber Vorjahr
Strategische Risiken				
Marktumfeldrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Organisationsrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Betriebliche Risiken				
Instandhaltungsrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Bauprojekten	möglich	erheblich	M	unverändert
Leerstandsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus 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
Compliance-Risiken				
Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Finanzielle Risiken				
Bewertungsrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Steuerrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Zinsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
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. Entwicklungen, die sich zumindest indirekt über die Verringerung der Auslandsnachfrage nachteilig auf den exportsensitiven deutschen Inlandsmarkt auswirken könnten, sind 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. Während die beschriebenen Entwicklungen derzeit nicht (mehr) im Fokus der öffentlichen Diskussion stehen, sind der bevorstehende Austritt Großbritanniens aus der EU, die Handelspolitik der US-amerikanischen Regierung sowie die Zinspolitik der US-Notenbank als Unsicherheitsfaktoren hinzugekommen. Der deutsche Markt befindet sich nichtsdestotrotz in einer Phase langanhaltenden Wachstums, das für die Berichtsperiode in einem kräftigen Konjunkturaufschwung mündete.* Erste Anzeichen für eine allmähliche Beendigung dieses positiven Trends ergeben sich aus den genannten Entwicklungen und werden auch von einem Teil der Marktbeobachter und -analysten gesehen.** Da die meisten Marktforschungsinstitute ein weiteres, wenn auch abgeschwächtes, Wachstum vorhersagen, werden die Marktumfeldrisiken nach wie vor auf einem geringen (L) Risikoniveau eingestuft.

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.

* Siehe hierzu: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Juni 2018, 70. Jahrgang, Nr. 6, Seite 13, Frankfurt am Main.

** Siehe hierzu: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht - Januar 2019, 71. Jahrgang, Nr. 1, Seite 5, Frankfurt am Main; ifo Institut, Pressemitteilung vom 13.12.2018 „ifo Institut erwartet Abkühlung, aber keine Rezession“.

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.

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 dem 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 unverändert als moderat (M) eingestuft.

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.

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.

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 wur-

den 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.

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 Hauptmieter überwiegend öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell und unverändert zum Vorjahr gering (L).

Umweltrisiken

In Anbetracht der langfristigen Ausrichtung der Immobilienbranche und der Immobilität der Objekte ist es von zentraler Bedeutung, die Auswirkungen des Klimawandels in den Zukunftsprognosen zu berücksichtigen. Die spezifischen Klimawandel-Risiken, denen das Unternehmen ausgesetzt ist, sind die Folgenden:

Physische Risiken – akut: Ein Teil unserer Gebäude ist extremen Wetterereignissen ausgesetzt, die die Gebäudestruktur schädigen und die Sicherheit der Mieter gefährden könnten. Solche Phänomene werden sich in den kommenden Jahren verstärken. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Verwendung von Risikobewertungen von Versicherungsunternehmen, um festzustellen, welche Gebäude modernisiert werden müssen.
- Versicherungen, die vor Mietausfällen durch Feuer, Sturm, Hagel oder höhere Gewalt schützen, mit einem Gesamtversicherungswert in Mindesthöhe des Bilanzvermögenswerts.

Übergangsrisiken – regulatorisch: Nach dem Pariser Abkommen werden neue Regulierungen, insbesondere hinsichtlich einer Steigerung der Energieeffizienz, erwartet. Diese könnten zu strengeren Verpflichtungen im Bausektor führen und den jährlichen Bedarf an Modernisierungsmaßnahmen erhöhen. alstria steuert diese Risiken folgendermaßen:

- Laufende Verbrauchsüberwachung und Einhaltung der geltenden Gesetze und Normen.
- Teilnahme an Branchengremien zur frühzeitigen Erkennung und Mitwirkung an zu erwartenden Gesetzänderungen.

Übergangsrisiken – marktbedingt: Der Klimawandel hat das Verhalten der Mieter geprägt. Diese benötigen zunehmend flexible Büroflächen, die energieeffizient sein sollen. Wenn alstria nicht auf die wachsende Nachfrage nach Nachhaltigkeitsdienstleistungen reagiert, kann dies zu einer mangelnden Attraktivität der Mietflächen und zur Verringerung des Mietpotenzials führen. Die Präventionsmaßnahmen, die alstria ergreift, sind:

- Das Angebot zusätzlicher Dienstleistungen, welche die Mieter unterstützt, ihre Büros effizient zu betreiben.
- Frühzeitiges Erkennen des finanziellen Bedarfs für eine Gebäudemodernisierung.

Wie im Vorjahr sind die Umweltrisiken auf einem niedrigen Niveau (L).

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 organisierten 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 67,2%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2018 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten.

Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2021 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. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung sieht im Falle von Verstößen deutlich höhere Strafen vor. Durch die bereits bei alstria bestehenden Datenschutzmaßnahmen sowie durch neu eingeführte Richtlinien und Prozesse wird den Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung Rechnung getragen. 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, das Risiko insgesamt als niedrig (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.

Die Auswirkungen der beschriebenen Rechtsstreitigkeit 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 dieser Rechtsstreitigkeit 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.

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).

Verletzung von Covenants

alstria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen sowie der Ausgabe des Schuldscheindarlehens, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten LTVs oder Mindestertragsanforderungen aus den beliehenen 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.

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 Geschäftsjahr 2016 umgesetzten Restrukturierungen, insbesondere die Umwandlung der Rechtsform dieser Gesellschaften in Kommanditgesellschaften, führte steuerlich zur Aufdeckung von bei den 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.

Infolge der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hat die Bundesregierung bis Ende 2019 eine neue Verordnung zur Grundsteuer vorzulegen. Unterschiedliche Konzepte werden von den Koalitionsparteien diskutiert. Danach sollte ein neues Konzept aufkommensneutral sein. Eine Erhöhung der Grundsteuer kann für alstrias Immobilien jedoch nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich wirken sich Änderungen der Grundsteuer auf die Höhe der von den Mietern zu zahlenden Nebenkosten aus. Es wurde die Möglichkeit diskutiert, die Weiterbelastung der Grundsteuer an den Mieter auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass gewerbliche Mietverträge, die auf der Autonomie des privaten Sektors beruhen, von dem Ausschluss nicht betroffen sein werden. Das Bundesverfassungsgericht erlaubt die Anwendung der aktuellen Regelung zur Grundsteuer bis zum Ende des Jahres 2024. Daher werden innerhalb der nächsten drei Jahre keine höheren Grundsteuersätze erwartet.

Insgesamt ergibt sich, unverändert zum Vorjahr, ein mittleres (M) Steuerrisiko.

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 variabel verzinslichen Kreditlinie über bis zu TEUR 100.000, die nicht vollständig durch derivative Finanzinstrumente abgesichert ist, sowie durch das Erfordernis der Refinanzierung einer Anleihe im Jahr 2021, also innerhalb des Risikobetrachtungszeitraums, wird das Zinsrisiko zum Bilanzstichtag unverändert 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 dreier Unternehmensanleihen mit diversifizierten Laufzeitenprofilen wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder eines 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).

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 Net LTV 30,4%. Dies ist ein im Vergleich zu dem durchschnittlichen LTV 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 19). 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 20).

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

Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstria's 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.

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 2018 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 2017: 1,0%) und die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 41,2% (31. Dezember 2017: 39,6%). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in alstria's Investmentmarkt, welches sich bislang unverändert als konjunkturell stark erweist. Zum anderen untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative LTV 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.

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 27,4 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 bilden 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 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 Immobilien 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 LTV. Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 30,4% (Net LTV aus Bankdarlehen, vgl. Übersicht Verbindlichkeiten auf Seite 19), 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 4,8 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 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 2018 veröffentlichte alstria den neunten Nachhaltigkeitsbericht. Der Bericht wurde auf der Grundlage der GRI-Standards erstellt und hat für alle offengelegten Umwelt- und Sozialindikatoren eine unabhängige Prüfung erhalten. Der Bericht fasst die wichtigsten Informationen über alstrias nächste Schritte in Richtung einer CO₂-neutralen Wirtschaft zusammen.

alstrias Nachhaltigkeitsgedanke geht über die Berichterstattung selbst hinaus. Der Nachhaltigkeitsansatz wird bei jeder Entscheidung und auf allen Unternehmensebenen berücksichtigt. Kontinuierliche Verbesserung und das Vorantreiben von Innovation stehen für alstria im Mittelpunkt der Nachhaltigkeit.

2017 war für alstria ein gutes Jahr, da es dem Unternehmen gelungen ist, fast 20-mal weniger CO₂-Emissionen als im Jahr 2013 und 13% weniger als im Vorjahr auszustoßen. Darüber hinaus gelang es alstria, 98% des Allgemeinstroms für das gesamte Portfolio aus erneuerbaren Quellen zu beschaffen, um damit dem RE100-Ziel näher zu kommen. Die umfassende Strategie für ein CO₂-armes Portfolio wurde 2018 von dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) ausgezeichnet und vom Carbon Disclosure Project (CDP) als Branchenführer anerkannt.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Angaben nach § 289a Abs. 1 und § 315a Abs. 1 HGB und erläuternder Bericht

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 betrug das Grundkapital der alstria EUR 177.416.497,00 und war eingeteilt in 177.416.497 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme 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 gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung der alstria. Die Satzung beschränkt weder die Ausübung der Stimmrechte noch die Übertragung von Aktien. 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 2018 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hätte. Das Government of Singapore hat der Gesellschaft 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, bestehen nicht.

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

Arbeitnehmer, die Aktien der Gesellschaft halten, üben die ihnen aus den Aktien zustehenden Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen 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 16. Mai 2017 bzw. 26. April 2018 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Bedingten Kapitals III 2017 bzw. Genehmigten Kapitals 2018 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 8. Juni 2018 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 6 der Satzung wurden formal an unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhungen aus dem Bedingten Kapital 2013 und dem Bedingten Kapital III 2015 der alstria angepasst. § 5 Abs. 5 der Satzung wurde gelöscht, da das Bedingte Kapital 2013 gegenstandslos geworden war.

Befugnisse des Vorstands bezüglich Ausgabe und Rückkauf von Aktien

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 25. April 2023 (einschließlich) mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 33.950.413,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung der alstria.

2. Bedingtes Kapital

alstria verfügt über zwei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in § 5 Abs. 6 und 7 der Satzung der alstria geregelt sind.

a) *Bedingtes Kapital III 2015*

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 356.250 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 356.250,00 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.

b) 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 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% 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 1.177 Mio.

Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots

Mit den Mitgliedern des Vorstands sowie Arbeitnehmern bestehen keine Vereinbarung über Entschädigungsleistungen für den Fall eines Übernahmeangebots.

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 2018 beschäftigte alstria 149 Mitarbeiter (31. Dezember 2017: 121 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 139 (Vorjahr: 118). 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 (vgl. Seite 163 bis 171), 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 Konzernerklärung zur Unternehmensführung wird von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht (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 2018 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 22. Mai 2019. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,52 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2018 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 92,3 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

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 weiter auf Wachstumskurs, das BIP ist im Jahr 2018 um 1,5% gestiegen. Auch die Erwerbstätigkeit hat sich mit einer Steigerung um 1,3% auf 44,8 Mio. positiv entwickelt. Das Wirtschaftswachstum wird sich 2019 fortsetzen, wenn auch auf einem schwächeren Niveau. Die Bundesregierung rechnet für 2019 mit einem Anstieg des BIP von 1,0% gegenüber dem Vorjahr und einer Steigerung der Erwerbstätigen auf zirka 45,2 Mio. Auch deutsche Wirtschaftsverbände rechnen für das Jahr 2019 mit einem Konjunkturplus sowie einer Steigerung der Bauinvestitionen um knapp 3,0%. Die Bauwirtschaft bleibt damit Wachstumstreiber.*

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE: AUSBLICK AUF 2019

Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau und fehlenden Anlagealternativen sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Auch für das Jahr 2019 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 2019 die Prognose beeinflussen.

alstria erwartet im Wesentlichen aufgrund der Übergänge der im Jahr 2018 verkauften Objekte für das Geschäftsjahr 2019 einen Rückgang der Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 in Höhe von zirka EUR 3 Mio. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2019 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 190 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet alstria einen FFO von rund EUR 112 Mio. Der Rückgang im Vergleich zum im Jahr 2018 erzielten FFO (EUR 115 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen.

* 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, 21. Februar 2019

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

KONZERNABSCHLUSS	50
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	50
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	51
KONZERNBILANZ	52
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	54
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	56
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	57
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	57
2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG	57
3. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	88
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	88
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	89
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA	94
7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA	105
8. SONSTIGE ANHANGANGABEN	114
9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	115
10. ERGEBNIS JE AKTIE	116
11. DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE	117
12. MITARBEITER	117
13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	118
14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN	123
15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	132
16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN	133
17. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW. MAR (MARKTMISSBRAUCHS- VERORDNUNG)	133
18. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)	135
19. PRÜFUNGSHONORAR	136
20. VORSTAND	136
21. AUFSICHTSRAT	136

KONZERNABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Anhang	2018	2017
Umsatzerlöse	5.1	193.193	193.680
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.1	39.160	37.387
Grundstücksbetriebsaufwand	5.2	-63.285	-58.156
Nettomieteinnahmen		169.068	172.911
Verwaltungsaufwand	5.3	-8.834	-8.033
Personalaufwand	5.4	-15.910	-13.823
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	10.656	10.139
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-13.746	-14.371
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	398.954	181.492
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	14.887	19.693
Nettobetriebsergebnis		555.075	348.008
Nettofinanzergebnis	5.8	-29.497	-67.708
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	2.2.3	-70	28.118
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	5.8; 6.5	2.452	-9.334
Ergebnis vor Ertragsteuern		527.960	299.084
Ertragsteuern	5.9	-546	-2.097
Konzernjahresergebnis		527.414	296.987
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		527.414	296.987
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	3,02	1,94
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	3,00	1,85

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Anhang	2018	2017
Konzernjahresergebnis		527.414	296.987
Kosten, die anschließend nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Einstellung in die Neubewertungsrücklage nach IFRS 16	6.3; 7.1	3.485	0
Sonstiges Ergebnis		3.485	0
Gesamtergebnis der Periode		530.899	296.987
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		530.899	296.987

Konzernabschluss

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA			
in TEUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	3.938.864	3.331.858
At equity bilanzierte Beteiligungen	6.2	8.589	8.659
Sachanlagen	6.3	18.972	22.442
Immaterielle Vermögenswerte	6.3	349	313
Finanzanlagen	6.4	36.737	36.567
Derivative Finanzinstrumente	6.5	0	14
Gesamtes langfristiges Vermögen		4.003.511	3.399.853
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	6.865	7.153
Forderungen aus Steuern		43	25
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.6	8.314	14.760
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.7	132.899	102.078
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	6.8	29.620	60.200
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		177.741	184.216
Gesamte Aktiva		4.181.252	3.584.069

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
PASSIVA			
Eigenkapital	7.1		
Gezeichnetes Kapital		177.416	153.962
Kapitalrücklage		1.538.632	1.363.316
Gewinnrücklagen		964.554	437.382
Neubewertungsrücklage		3.485	0
Gesamtes Eigenkapital		2.684.087	1.954.660
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	64.013	53.834
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	1.336.090	1.381.965
Sonstige Rückstellungen	7.4	1.275	1.499
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	5.010	4.408
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.406.388	1.441.706
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	47	47
Kurzfristige Darlehen	7.3	14.171	86.450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	4.400	7.268
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	5.4; 13.2	530	538
Derivative Finanzinstrumente	6.5	0	27.529
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	5.945	13.675
Sonstige Rückstellungen	7.4	5.477	2.992
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	60.207	49.204
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		90.777	187.703
Gesamte Verpflichtungen		1.497.165	1.629.409
Gesamte Passiva		4.181.252	3.584.069

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2018	2017
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		527.414	296.987
Zinserträge	5.8	-745	-816
Zinsaufwendungen	5.8	29.821	35.984
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	5.8	420	32.540
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.9	546	2.097
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-389.465	-190.962
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	8.3	5.616	5.174
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.7	-14.887	-19.693
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	6.3	794	490
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.055	-765
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-369	5.240
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		158.090	166.276
Erhaltene Zinsen		745	817
Gezahlte Zinsen		-26.658	-36.299
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-13.163	-8.526
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		119.014	122.268
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-253.119	-251.505
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		119.200	87.975
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-139	-1.160
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-2.145	-627
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		0	49.850
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in Finanzanlagen		0	-1.764
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-136.203	-117.231

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2018	2017
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	193.072	0
Auszahlungen für die Kosten der Barkapitalerhöhung		-2.611	0
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	7.1	-101	-26.919
Ausschüttungen auf Kommanditanteile von Minderheitsgesellschaftern		-1.941	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	7.3	60.000	30.000
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	7.3	0	350.000
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-151	-4.861
Auszahlung der Dividende	11	-92.170	-79.680
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-108.088	-389.876
Aufgeld für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	5.8	0	-29.172
Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsinstrumenten		0	60
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		48.010	-150.448
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		30.821	-145.411
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		102.078	247.489
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0 (Vj.: TEUR 0))	6.7	132.899	102.078

Konzernabschluss

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Neube- wertungs- rücklage	Gesamtes Eigen- kapital
Stand zum 31. Dezember 2017		153.962	1.363.316	437.382	0	1.954.660
Erstanwendungseffekt aus IFRS 9	2.1	0	0	-242	0	-242
Stand zum 31. Dezember 2017		153.962	1.363.316	437.140	0	1.954.418
Veränderungen im Geschäftsjahr 2018						
Konzernergebnis		0	0	527.414	0	527.414
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	3.485	3.485
Gesamtergebnis		0	0	527.414	3.485	530.899
Dividendenausschüttung	11	0	-92.170	0	0	-92.170
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	7.1	15.323	175.138	0	0	190.461
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	1.629	0	0	1.629
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	144	144	0	0	288
Wandlung von Anteilen der Wandel- anleihe	7.2	7.987	90.575	0	0	98.562
Stand zum 31. Dezember 2018	7.1	177.416	1.538.632	964.554	3.485	2.684.087

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

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Gesamtes Eigen- kapital
Stand zum 1. Januar 2017		153.231	1.434.812	140.395	1.728.438
Veränderungen im Geschäftsjahr 2017					
Konzernergebnis		0	0	296.987	296.987
Gesamtergebnis		0	0	296.987	296.987
Dividendenausschüttung	11	0	-79.680	0	-79.680
Aktienbasierte Vergütung	5.4; 13.2	0	1.129	0	1.129
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	111	111	0	222
Wandlung von Anteilen der Wandel- anleihe	7.2	620	6.944	0	7.564
Stand zum 31. Dezember 2017	7.1	153.962	1.363.316	437.382	1.954.660

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 § 315 e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Der Konzernabschluss wurde zum 21. Februar 2019 durch den Vorstand aufgestellt.

Sitz und Firmenadresse der alstria office REIT-AG ist Steinstraße 7, 20095 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 2018.

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 Beschreibung 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	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	Darstellungsänderungen
26.02.2018	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
14.03.2018	Änderungen an IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018	Derzeit keine
07.02.2018	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2014–2016 Cycle“	01.01.2017/ 01.01.2018	Keine
28.03.2018	IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018	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 Standard ersetzt die bisher unter IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten. 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 hängt dabei sowohl von den vertraglichen Zahlungsströmen des Instruments ab als auch vom 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). Für die Bewertung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet alstria das vereinfachte Wertänderungsmodell gemäß IFRS 9.5.5.15 an.
- 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 umfangreicheren 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.

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

Klassifizierung und Bewertung

Mit Ausnahme der Änderungen durch die Anwendung des neuen Wertminderungsmodells in IFRS 9 wurden alle von alstria derzeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und Schulden so bilanziert, wie dies bislang unter IAS 39 der Fall war. Im Einzelnen zeigt die folgende Tabelle die Bewertungskategorie unter IAS 39 und die neue Bewertungskategorie unter IFRS 9 für jede Klasse von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 9 auf den Buchwert der finanziellen Vermögenswerte zum 1. Januar 2018 beziehen sich ausschließlich auf die neuen Wertminderungsvorschriften.

Konzernabschluss

in TEUR	Bisherige Klassifizierung nach IAS 39	Neue Klassifizierung nach IFRS 9	Buchwert nach IAS 39	Buchwert nach IFRS 9
Finanzielle Vermögenswerte				
Finanzanlagen	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	36.567	36.494
Zinssicherungsinstrumente	Beizulegender Zeitwert Sicherungsinstrument	Beizulegender Zeitwert Sicherungsinstrument	14	14
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	11.635	11.466
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente			102.078	102.078
Gesamte finanzielle Vermögenswerte			150.294	150.052
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	53.881	53.881
Anleihen und Darlehen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.468.415	1.468.415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.268	7.268
Eingebettetes Derivat	Beizulegender Zeitwert Sicherungsinstrument	Beizulegender Zeitwert Sicherungsinstrument	27.529	27.529
Sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	50.299	50.299
Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten			1.607.392	1.607.392

Wertminderung

Der Konzern verfügt mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und langfristigen Finanzanlagen nur über Vermögenswerte, die unverändert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die erstmalige Berücksichtigung erwarteter statt eingetretener Verluste führte zu einem zusätzlichen Wertberichtigungsbedarf der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 169. Die Wertberichtigung wurde als Erstanwendungseffekt aus IFRS 9 erfolgsneutral in der Gewinnrücklage berücksichtigt. Desgleichen wurde mit den Anpassungen bei den Bankeinlagen in Höhe von TEUR 73 verfahren.

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, konnten alle bestehenden Sicherungsbeziehungen auch unter IFRS 9 weiter als Sicherungsbeziehungen bilanziell abgebildet werden.

Übergangsmethode

Auf die Anpassung von Vorjahreszahlen wurde gemäß den Übergangsvorschriften des IFRS 9 verzichtet. Für eine Erläuterung der Klassifizierung und Bewertung der Finanzinstrumente sowie der Darstellung der Gewinne und Verluste nach IFRS 9 verweisen wir auf Abschnitt 2.4.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Im Mai 2014 hat der International Accounting Standards Board (IASB) den IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ veröffentlicht. IFRS 15 ersetzt die bisherigen IFRS-Vorschriften zur Umsatzrealisierung: u. a. IAS 18 und IAS 11. Ziel des neuen Standards zur Umsatzrealisierung ist es, die Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen in einem einheitlichen Modell für die Umsatzrealisierung zusammenzuführen. Der Standard sieht ein Fünf-Schritte-Modell vor, mit dem die Höhe der Umsätze und der Zeitpunkt der Realisierung bestimmt werden.

Gemäß diesem Fünf-Schritte-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 dessen Verteilung 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),

Konzernabschluss

- 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. Diese Erlöse unterliegen ebenfalls den Regelungen des IFRS 15.

Im Rahmen der finalen Analyse hat sich – auch unter Berücksichtigung der sich herausbildenden Branchenpraxis – ergeben, dass alstria hinsichtlich der Nebenkosten der Vermietung eine Prinzipalstellung einnimmt und insofern die den Mietern berechneten Nebenkosten als Umsatzerlöse darzustellen sind. Die in diesem Zusammenhang für den Bezug der Leistungen anfallenden Kosten sind daher als Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung auszuweisen. Eine Änderung der Nettomieteinnahmen ergibt sich daraus nicht.

Die folgende Tabelle zeigt, wie sich die Umsatzerlöse und die korrespondierenden Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 gegenüber der bis zum 31. Dezember 2017 anzuwendenden Bilanzierung erhöhten.

in TEUR	2018	2017
Umsatzerlöse nach IAS 18	193.193	193.680
Umsatzerlöse nach IFRS 15	232.353	231.067
Erhöhung der Umsatzerlöse durch Anwendung des IFRS 15	39.160	37.387
Aufwendungen aus Grundstücksbetriebsaufwand aufgrund der Darstellung nach IAS 18	-24.125	-20.769
Aufwendungen aus Grundstücksbetriebsaufwand aufgrund der Darstellung nach IFRS 15	-63.285	-58.156
Erhöhung der Aufwendungen aus Grundstücksbetriebsaufwand aufgrund der Darstellung nach IFRS 15	-39.160	-37.387

Da die alstria hinsichtlich der Erstanwendung des IFRS 15 die retrospektive Methode anwendet, wurden die Vergleichsinformationen im Konzernabschluss 2018 für die entsprechenden Perioden des Geschäftsjahres 2017 angepasst.

Da die Aufwendungen und Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung nach IFRS 15 nun lediglich brutto ausgewiesen werden, sich ihre Höhe jedoch nicht ändert, hat die Erstanwendung des IFRS 15 keine Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.

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
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 3	Unternehmenszusammenschlüsse; Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	Keine
22.03.2018	Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von wesentlich	01.01.2020	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assozi- ierten Unternehmen und Joint Ven- tures	01.01.2019	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesserungspro- jekt	„Improvements to IFRSs 2015–2017 Cycle“	01.01.2019	Keine
23.10.2018	IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	Derzeit keine

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 enthält ein umfassendes Modell zur Identifizierung von Leasingvereinbarungen und zur Bilanzierung beim Leasinggeber und Leasingnehmer. IFRS 16 ersetzt die vorhandenen Regelungen zu Leasingverhältnissen, inklusive IAS 17 „Leasingverhältnisse“, IFRIC 4 „Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält“, SIC-15 „Operating-Leasingverhältnisse – Anreize“ und SIC-27 „Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen“.

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 aufgezinnt 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.

Weiterhin stellen einige Zahlungsansprüche aus Mietverträgen nach IFRS 16 reine Kostenumlagen dar, die dem Kunden keinen zusätzlichen Nutzen vermitteln. Hierzu gehören die Grundsteuer, Gebäudeversicherungen sowie Verwaltungskostenpauschalen. Mit der Anwendung des IFRS 16 werden die vom Leasingnehmer zu leistenden Umlagen auf sämtliche im Vertrag identifizierten Leasing- und Nicht-Leasing-Komponenten zu verteilen sein. Hieraus werden sich erweiterte Angabepflichten im Konzernanhang ergeben.

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. Der Konzern wird neue Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für seine Operating-Leasingverhältnisse der KFZ-Stellplätze, Unternehmensfahrzeuge und Fotokopierer ansetzen (siehe Anhangangabe 8.2). Die Art der Aufwendungen im Zusammenhang mit diesen Leasingverhältnissen wird sich ändern, da der Konzern nun Abschreibungen für Nutzungsrechte (right-of-use assets) sowie Zinsaufwendungen aus den Leasingverbindlichkeiten ansetzt.

Bislang hat der Konzern Aufwendungen aus Operating-Leasingverhältnissen linear über die Leasinglaufzeit erfasst und Vermögenswerte und Schulden nur in der Höhe erfasst, in der es eine zeitliche Differenz zwischen den tatsächlichen Leasingzahlungen und den erfassten Aufwendungen gab.

Basierend auf den derzeit verfügbaren Informationen schätzt der Konzern, dass er zusätzliche Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.307 zum 1. Januar 2019 ansetzen wird. In gleicher Höhe wird die Aktivierung eines „Right-of-use“-Vermögenswertes erwartet.

Der Konzern beabsichtigt, IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 erfasst. Vergleichsinformationen werden nicht angepasst.

Der Konzern beabsichtigt, die Vereinfachungsregelung bezüglich der Beibehaltung der Definition eines Leasingverhältnisses bei der Umstellung zu nutzen. Dies bedeutet, dass der Konzern IFRS 16 auf alle Verträge anwenden wird, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen und nach IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse identifiziert worden sind.

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, keine Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig im Geschäftsjahr 2018 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 unabhängig davon 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.

Das konzerninterne Eigenkapital sowie alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, 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, in dem die Kontrolle erlangt wird, 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 56 (Vorjahr: 63) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 51 (Vorjahresbilanzstichtag: 55) 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
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Muttergesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
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 Portfolio 3 GP GmbH (vormals 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	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
13	alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
14	alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
15	alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG	1), 2) 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	1), 2)	Hamburg	100,0	1	Ohne Aktivitäten
17	alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
18	alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG	1)	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	1)	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
22	beehive GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
23	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	1	Zwischenholding
24	alstria office PP Holding I GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	23	Zwischenholding
25	alstria office Kampstraße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
26	alstria office Berliner Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
27	alstria office Hanns-Klemm-Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
28	alstria office Maarweg GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
29	alstria office Heerdtter Lohweg GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
30	alstria office Solmsstraße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	24	Bestandshaltung
31	alstria office PP Holding II GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	23	Zwischenholding
32	alstria office Vichystraße GmbH & Co. KG	1), 2)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
33	alstria office Wilhelminenstraße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
34	alstria office Hauptstraße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
35	alstria office Frankfurter Straße GmbH & Co.	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
36	alstria office Mergenthaler Allee GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
37	alstria office Am Hauptbahnhof GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
38	alstria office Berner Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
39	alstria office Eschersheimer Landstraße GmbH & Co. KG	1), 2)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
40	alstria office Kastor GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
41	alstria office Heidenkampsweg GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
42	alstria office Stiftsplatz GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
43	alstria office An den Dominikanern GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
44	alstria office Carl-Benz-Straße GmbH & Co. KG	1), 2)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
45	alstria office Carl-Schurz-Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
46	alstria office Pempelfurtstraße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
47	alstria office Josef-Wulff-Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
48	alstria office Ingersheimer Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
49	alstria office Frauenstraße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
50	alstria office Olof-Palme-Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
51	alstria office Region Nord GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
52	alstria office Region Süd GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
53	alstria office Region Mitte GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
54	Balgebrückstraße GmbH & Co. KG	1), 3)	Hamburg	94,0	31	Bestandshaltung
55	alstria office PP Holding III GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	23	Zwischenholding
56	alstria office Vaihinger Straße GmbH & Co. KG	1)	Hamburg	94,0	55	Bestandshaltung

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

²⁾ Beendet durch Anwachsung auf ihren Kommanditisten 2018.

³⁾ Gegründet mit Gesellschaftsvertrag vom 18.09.2018.

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 20 inländische Tochter- und 30 inländische Enkelunternehmen. Fünf 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 2017 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

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 7.650 beläuft.

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

in %			Stimmrechts- und Kapitalanteil	
Namen des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2018	31.12.2017
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	2018	2017
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-82	28.064
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-82	28.064

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Gesamte Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	7.650	7.733

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 939. 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 Gewinn von TEUR 12.

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.

Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

Als Vergütungsbestandteil wurden dem Vorstand virtuelle Aktien in Form von anteilsbasierten Vergütungen gewährt (vgl. Abschnitt 13.1). Während es sich bei den in den Vorjahren ausgegebenen virtuellen Aktien um anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich handelte, erfolgte im Geschäftsjahr 2018 erstmals die Gewährung von anteilsbasierten Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente.

Sämtliche Bedingungen der anteilsbasierten Vergütungsbedingungen sind von den beteiligten Parteien im Vorhinein unveränderbar vereinbart worden. Bei den überwiegenden wertbestimmenden Parametern handelt es sich um objektiv beobachtbare Marktparameter, wie Aktienkursentwicklung der alstria-Aktie oder die Wertentwicklung eines Vergleichsindex. Zum Ende der Laufzeit kann die Anzahl der zu gewährenden Eigenkapitalinstrumente durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft in einer geringen Bandbreite angepasst werden (sogenannter diskretionärer Faktor). Dies führt zu der Fragestellung, ob der Tag der Gewährung im Geschäftsjahr liegt oder erst im Zeitpunkt, zu dem der Aufsichtsrat den diskretionären Faktor festgelegt hat. Im ersten Fall sind die virtuellen Aktien bei ihrer Ausgabe mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Der Betrag der Bewertung ist über die Laufzeit bis zur Wandlung pro rata erfolgswirksam im Eigenkapital zu erfassen. Für den Fall, dass der Gewährungstag auf das Ende der Laufzeit fällt, ist der Wert der virtuellen Aktien zu jedem Stichtag neu zu bewerten und als Verbindlichkeit zu passivieren.

Die Vertragsbedingungen, zu denen die Eigenkapitalinstrumente gewährt wurden, standen bereits bei der Ausgabe der virtuellen Aktien in der Berichtsperiode unabänderlich fest. Wertbestimmend sind im Wesentlichen die objektiv beobachtbaren Marktparameter. Daher gilt der Tag der Ausgabe der virtuellen Aktien als der Tag der Gewährung der anteilsbasierten Vergütung mit der Folge, dass die virtuellen Aktien auf den Tag der Ausgabe bewertet wurden und pro rata als Personalaufwand sowie im Eigenkapital des Konzerns erfasst wurden. Die Möglichkeit der Ausübung eines diskretionären Faktors durch den Aufsichtsrat steht dem nicht entgegen, da es sich dabei nicht um eine Änderung der Vertragsbedingungen handelt und von einer Verringerung der Anzahl auf Basis der bisherigen Praxis nicht auszugehen ist.

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 gemäß Gesellschaftsvertrag der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (vgl. Abschnitt 7.2),
- der bestmöglichen Schätzung 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	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien, ohne geleistete Anzahlungen	3.966.540	3.386.558
Positive Zeitwerte von Derivaten	0	14
Negative Zeitwerte von Derivaten	0	27.529
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	64.060	53.881
Sonstige Rückstellungen	6.752	4.491
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-2.925	-2.773

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.

2.4.1. 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.

2.4.2. 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 gehaltenen 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.

2.4.3. Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestitionen 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 ertragsbasierten Verfahren ermittelt.

Bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien ist die unterstellte 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 2018 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 LLP, 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 durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten von fünf Jahren oder weniger; bei der zweiten Gruppe handelt es sich hingegen um Immobilien mit durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten, die eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren haben.

Gruppe 1 ist für Immobilien vorgesehen, 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 0 und 24 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrags,
- notwendige Investitionen zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau,
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete),
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben,
- Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 3 % der Marktmiete
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 5,00/m² bis EUR 11,00/m² in Abhängigkeit vom Gebäudestandard und
- Nettoveräußerungspreis als Vergleichswert.

Gruppe 2 ist für Objekte mit Ankermietverträgen vorgesehen, 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 (bei unbefristeten Mietverträgen wird eine Restlaufzeit von einem Jahr bis zu der Hälfte der bisherigen Mietlaufzeit angenommen),
- Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete),
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben,
- Verwaltungskosten in Höhe von 1 bis 3 % der Marktmiete
- nicht umlagefähige Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 5,00/m² bis EUR 11,00/m² in Abhängigkeit vom Gebäudestandard und
- Nettoveräußerungspreis als Vergleichswert.

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.

2.4.4. 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.

2.4.5. 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.

2.4.6. Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Der Konzern hat IFRS 15 erstmalig zum 1. Januar 2018 angewendet. Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 sind in Abschnitt 2.1 beschrieben.

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn es durch Übertragung eines zugesagten Guts oder einer zugesagten Dienstleistung (d. h. eines Vermögenswerts) auf einen Kunden zur Erfüllung einer Leistungsverpflichtung kommt. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt.

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.

2.4.7. Steuern

Der Ertragsteueraufwand wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, dass er im Zusammenhang mit Posten steht, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall wird die laufende 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.

2.4.8. 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.

2.4.9. Wertminderungen von Vermögenswerten gemäß IFRS 36

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.

2.4.10. 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 15 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.

2.4.11. 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 zehn Jahre. Zurzeit werden keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern gehalten.

2.4.12. Finanzinstrumente

Ansatz und erstmalige Bewertung

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldverschreibungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer einer Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) oder eine finanzielle Verbindlichkeit wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei einem Posten, der nicht zu FVTPL bewertet wird, kommen hierzu die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Klassifizierung und Folgebewertung

Finanzielle Vermögenswerte – Vorgehensweise ab dem 1. Januar 2018

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert wie folgt eingestuft und bewertet:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten,
- FVOCI-Schuldinstrumente (Investments in Schuldinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden),
- FVOCI-Eigenkapitalinvestments (Eigenkapitalinvestments, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden),
- FVTPL (zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust)

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt, reklassifiziert.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und er nicht als FVTPL designiert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und
- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Ein Schuldinstrument wird zu FVOCI designiert, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und es nicht als FVTPL designiert wurde:

- Es wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch in dem Verkauf finanzieller Vermögenswerte; und
- seine Vertragsbedingungen führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu FVOCI bewertet werden, werden zu FVTPL bewertet. Dies umfasst alle derivativen finanziellen Vermögenswerte (siehe Abschnitt 6.5). Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten

Anschaffungskosten oder zu FVOCI erfüllen, zu FVTPL zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („accounting mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern.

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung des Geschäftsmodells: Vorgehensweise ab dem 1. Januar 2018

In Bezug auf die finanziellen Vermögenswerte verfolgt der Konzern ein Geschäftsmodell, dessen Zielsetzung darin besteht Vermögenswerte zu halten, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen.

Finanzielle Vermögenswerte – Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen sind – Vorgehensweise ab dem 1. Januar 2018

Bei der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den Kapitalbetrag sind, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Vereinbarungen des Instruments. Dies umfasst eine Einschätzung, ob der finanzielle Vermögenswert eine vertragliche Vereinbarung enthält, die den Zeitpunkt oder den Betrag der vertraglichen Zahlungsströme ändern könnte, sodass sie nicht mehr diese Bedingungen erfüllen.

Eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit steht im Einklang mit dem Kriterium der ausschließlichen Zins- und Tilgungszahlungen, wenn der Betrag der vorzeitigen Rückzahlung im Wesentlichen nicht geleistete Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag umfasst, wobei angemessenes zusätzliches Entgelt für die vorzeitige Beendigung des Vertrages enthalten sein kann.

Finanzielle Vermögenswerte – Folgebewertung und Gewinn und Verluste: Vorgehensweise ab dem 1. Januar 2018

Finanzielle Vermögenswerte zu FVTPL	Diese Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Nettogewinne und -verluste, einschließlich jeglicher Zins- oder Dividendenerträge, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Diese Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte – Vorgehensweise vor dem 1. Januar 2018

Der Konzern klassifizierte seine finanziellen Vermögenswerte in eine der folgenden Kategorien:

- Kredite und Forderungen,
- bis zur Endfälligkeit gehalten und
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert und innerhalb dieser Kategorie als:
 - derivative Sicherungsinstrumente oder

Finanzielle Vermögenswerte – Folgebewertung und Gewinne und Verluste: Vorgehensweise vor dem 1. Januar 2018

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden	Bewertet zum beizulegenden Zeitwert. Änderungen, inklusive Zins- und Dividendenertrag, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	Diese Vermögenswerte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet.
Kredite und Forderungen	Diese Vermögenswerte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten – Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) eingestuft und bewertet. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird zu FVTPL eingestuft, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstantritt als ein solches designiert wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten zu FVTPL werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen und Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst.

Ausbuchung

Finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Der Konzern bucht des Weiteren eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn dessen Vertragsbedingungen signifikant geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant anders sind. In diesem Fall wird eine neue finanzielle Verbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

Bei der Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit wird die Differenz zwischen dem Buchwert der getilgten Verbindlichkeit und dem gezahlten Entgelt (einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten) im Gewinn oder Verlust erfasst.

Verrechnung

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag ausgewiesen, wenn der Konzern einen gegenwärtigen, durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften – Vorgehensweise ab dem 1. Januar 2018

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.

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.

Zum Beginn der designierten Sicherungsbeziehungen dokumentiert der Konzern die Risikomanagementziele und -strategien, die er im Hinblick auf die Absicherung verfolgt. Der Konzern dokumentiert des Weiteren die wirtschaftliche Beziehung zwischen dem gesicherten Grundgeschäft und dem Sicherungsinstrument und ob erwartet wird, dass sich Veränderungen der Zahlungsströme des gesicherten Grundgeschäfts und des Sicherungsinstruments kompensieren.

Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen):

Den effektiven Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts derivativer Instrumente, die als sogenannte Cashflow Hedges bestimmt sind, weist alstria 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.

Wenn die Absicherung nicht mehr die Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllt oder das Sicherungsinstrument verkauft wird, ausläuft, beendet oder ausgeübt wird, wird die Bilanzierung der Sicherungsbeziehung prospektiv beendet. Wenn die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen beendet wird, verbleibt der Betrag, der in die Rücklage für Sicherungsbeziehungen eingestellt worden ist, im Eigenkapital, bis – für eine Sicherungstransaktion, die zur Erfassung eines nicht finanziellen Postens führt – dieser Betrag in die Anschaffungskosten des

nicht finanziellen Postens bei der erstmaligen Erfassung einbezogen wird oder – für andere Absicherungen von Zahlungsströmen – dieser Betrag in dem Zeitraum oder den Zeiträumen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wird, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Zahlungsströme den Gewinn oder Verlust beeinflussen.

Falls nicht mehr erwartet wird, dass die abgesicherten zukünftigen Zahlungsströme eintreten, werden die Beträge, die in die Rücklage für Sicherungsbeziehungen und die Rücklage für Kosten der Absicherung eingestellt worden sind, unmittelbar in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Weitere Sicherungsinstrumente – Sachverhalt vor und nach dem 1. Januar 2018:

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.

Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen – Vorgehen vor dem 1. Januar 2018

Die Vorgehensweise, die für die Vergleichsinformationen für 2017 angewendet worden ist, ist ähnlich zu der 2018 angewendeten Vorgehensweise. Für alle Absicherungen von Zahlungsströmen, inklusive derer, die zum Ansatz eines nicht finanziellen Postens führen, wurden die Beträge, die kumuliert in die Rücklage für die Absicherung von Zahlungsströmen eingestellt worden sind, in den Gewinn oder Verlust in der Periode oder den Perioden umgegliedert, in denen die abgesicherten erwarteten zukünftigen Zahlungsströme, den Gewinn oder Verlust beeinflussten.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente – Bilanzierungsgrundsätze vor und nach dem 1. Januar 2018

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.

2.4.13. Wertminderung

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Vorgehensweise ab dem 1. Januar 2018

Finanzinstrumente und Vertragsvermögenswerte

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste (ECL) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst die Wertberichtigungen in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste, außer für die folgenden Wertberichtigungen, die in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen werden:

- Bankguthaben, bei den sich das Ausfallrisiko (zum Beispiel das Kreditausfallrisiko über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet. Dabei wendet der Konzern die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15 an. Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Der Konzern nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes, bei dem es sich nicht um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt, signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kann die Anzahl der überfälligen Tage erheblich höher sein, da der Mieter bei Nebenkostenabrechnungen grundsätzlich Überprüfungen der Positionen vornehmen wird, die regelmäßig zu einer Verzögerung führt, die von alstria bis zur Einwilligung akzeptiert wird. Gleiches gilt für Mietforderungen, die von den Mietern aufgrund sonstiger Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis vorerst nicht bezahlt werden.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls welche vorhanden sind) zurückgreifen muss. Dies gilt in der Regel nicht für Mietforderungen, bei denen die übliche Kautionshöhe von zwei Monatsnettokaltermieten in die Beurteilung, ob eine Mietforderung als ausgefallen gilt, einbezogen wird.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren.

Ein finanzieller Vermögenswert weist aus Sicht des Konzerns ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn sein Kreditrisikoring der weltweiten Definition von „Investment Grade“ entspricht. Der Konzern sieht dies bei einem Rating von Baa3 oder höher bei Moody's Corporation, New York, USA oder BBB- oder höher bei Standard & Poor's Corporation, New York, USA als gegeben an.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren.

12-Monats-Kreditverluste der Finanzanlagen sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag (oder einem kürzeren Zeitraum, falls die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als zwölf Monate beträgt) möglich sind.

Der bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten maximal zu berücksichtigende Zeitraum ist die maximale Vertragslaufzeit, in der der Konzern einem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

Bemessung erwarteter Kreditverluste

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (das heißt die Differenz zwischen den Zahlungen, die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen.

Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

Der Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten:

Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Kreditnehmers,
- ein Vertragsbruch, wie beispielsweise Ausfall oder eine Überfälligkeit (vgl. Definition „Überfällig“ auf der vorhergehenden Seite),
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht.

Darstellung der Wertminderung für erwartete Kreditverluste in der Bilanz

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

Abschreibung

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Bei Mietern führt der Konzern eine individuelle Einschätzung über den Zeitpunkt und die Höhe der Abschreibung durch, basierend darauf, ob eine angemessene Erwartung an die Einziehung vorliegt. Der Konzern erwartet keine signifikante Einziehung des abgeschrieben Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen, um in Einklang mit der Konzernrichtlinie zu handeln.

Nicht derivative finanzielle Vermögenswerte

Vorgehensweise vor dem 1. Januar 2018

Objektive Hinweise, dass ein finanzieller Vermögenswert wertgemindert ist, umfassten:

- Ausfall oder Verzug eines Schuldners,
- Umstrukturierung eines dem Konzern geschuldeten Betrags zu Bedingungen, die der Konzern anderenfalls nicht in Betracht ziehen würde,
- Hinweise, dass ein Schuldner in Insolvenz geht,
- nachteilige Veränderungen beim Zahlungsstand von Kreditnehmern.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

Verluste werden im Gewinn oder Verlust erfasst und auf einem Konto für Wertberichtigungen gebucht. Falls der Konzern keine realistischen Aussichten auf die Einbringlichkeit des Vermögenswertes sah, wurden die relevanten Beträge abgeschrieben. Wenn ein nach der Erfassung der Wertberichtigung eingetretenes Ereignis eine Verringerung der Höhe der Wertberichtigung zur Folge hatte, wurde die Verringerung der Wertberichtigung im Gewinn oder Verlust erfasst.

2.4.14. 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.

2.4.15. 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 überwiegend 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. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2018 erstmals anteilsbasierte Vergütungspläne mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an den Vorstand der Gesellschaft ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert dieser Stock Awards am Gewährungszeitpunkt wurde mithilfe einer Monte-Carlo-Simulation mit 100.000 Pfaden auf der Grundlage der Bedingungen des LTIP 2018 ermittelt.

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 letztmalig im Geschäftsjahr 2017 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 2018 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.232 (31. Dezember 2017: TEUR 1.488) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 2.563 (31. Dezember 2017: TEUR 2.887) 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 an den Vorstand 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 232.353 (2017: TEUR 231.067) entfallen TEUR 30.864 (2017: TEUR 27.446) und TEUR 28.438 (2017: TEUR 26.509) auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat im Geschäftsjahr 2018 oder im Geschäftsjahr 2017 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1. Umsatzerlöse

in TEUR	2018	2017
Nettomietelerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	193.193	193.680
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	39.160	37.387
Umsatzerlöse	232.353	231.067

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 2.696 (2017: TEUR 1.984) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten. Weiterhin enthalten die Umsatzerlöse Erträge aus der Verwaltung der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 2.580 (2017: TEUR 2.429).

Bei den Mieterträgen für Raummieten entfällt ein Betrag in Höhe von TEUR 7.908 (Vorjahr: TEUR 8.275) 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. Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2018	2017
Auf Mieter umlegbare Betriebskosten	39.132	36.519
Instandhaltung und Modernisierung	8.532	9.086
Leerstandskosten	7.482	6.201
Laufende Instandsetzung	4.802	4.275
Rechts- und Beratungskosten	488	246
Mietaufwand	362	114
Stromkosten	161	150
Versicherungsaufwand	159	373
Objektverwaltung	155	164
Sonstige Aufwendungen	2.012	1.028
Gesamt	63.285	58.156

5.3. Verwaltungsaufwand

in TEUR	2018	2017
Anwalts- und Beratungskosten	2.345	2.642
Abschreibungen	794	490
Kommunikation und Marketing	703	670
Reisekosten	604	507
Vergütung des Aufsichtsrats	525	353
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	484	757
Personalbeschaffungskosten	413	309
Leasingraten und Mieten	402	436
Aufwendungen für IT-Leistungen	386	205
Büroausstattung	362	299
Versicherungsaufwendungen	344	213
Nebenkosten Büroflächen	272	205
Schulungen und Workshops	186	151
Beiträge	160	191
Sonstige	854	605
Gesamt	8.834	8.033

5.4. Personalaufwand

in TEUR	2018	2017
Löhne und Gehälter	8.588	7.338
Sozialversicherungsbeiträge	1.458	1.225
Boni	2.338	1.986
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.925	2.773
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	<i>1.343</i>	<i>1.488</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	<i>1.582</i>	<i>1.285</i>
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	144	142
Sonstige	457	359
Gesamt	15.910	13.823

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 1.582 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 1.518 auf das Eigenkapital (2017: TEUR 1.129) und TEUR 64 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2017: TEUR 156).

Konzernabschluss

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 702.

Im Jahr 2018 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 139 Mitarbeiter (2017: 118).

5.5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2018	2017
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	6.559	7.406
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.771	1.006
<i>davon aufgrund der Beendigung von Rechtsstreitigkeiten</i>	<i>101</i>	<i>0</i>
Zahlungen auf bereits abgeschriebene Forderungen	231	296
Objektverwaltungsleistungen	43	335
Schadensersatzleistungen	38	379
Übrige	1.014	717
Gesamt	10.656	10.139

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

Im Vorjahr wurde das Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 632 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Betriebskostenvorauszahlungen aus Vorjahren, die nach Erstellung der endgültigen Betriebskostenabrechnung durch die Gesellschaft endgültig vereinnahmt werden konnten. Da es sich nach IFRS 15 um Umsatzerlöse handelt, wurden sie im aktuellen Jahr in die Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand umgliedert.

5.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2018	2017
Bewertung der Kommanditeinlagen nichtbeherrschender Gesellschafter	12.261	9.210
Vergleichsvereinbarung	444	676
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	247	698
Transaktions- und Restrukturierungskosten der Übernahme der alstria office Prime	27	1.971
Immobilienveräußerungskosten	0	1.160
Übrige	767	656
Gesamt	13.746	14.371

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 Aufwendungen in wesentlicher Höhe.

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.

Die Immobilienveräußerungskosten werden im Berichtsjahr, anders als im Vorjahr, im Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt.

5.7. Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2018	2017
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	109.080	119.200
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-94.193	-99.507
Ergebnis	14.887	19.693¹⁾

¹⁾ Aufgrund des Ausweises der Immobilienveräußerungskosten im Vorjahr als sonstige betriebliche Aufwendungen (vgl. Abschnitt 5.6), enthält das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Vorjahres keine Immobilienveräußerungskosten.

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2018 ein Verlust in Höhe von TEUR 336 und 2017 ein Verlust in Höhe von TEUR 194.

5.8. Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2018	2017
Erlöse aus Finanzinstrumenten	745	816
Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen	-21.138	-23.314
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-1.783	-5.357
Zinsaufwand weitere Darlehen	-3.433	-3.585
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-3.186	-3.248
Andere Zinsaufwendungen	-282	-480
Finanzaufwand	-29.822	-35.984
Bereitstellungszinsen	-385	-152
„Agency fees“	-13	-38
Aufgeld und Effektivzinsaufwand aufgrund vorfälliger Anleiherückkäufe bzw. Darlehensrückführung	0	-31.981
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-22	-369
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-420	-32.540
Nettofinanzergebnis	-29.497	-67.708

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 745 für Zinserträge (2017: TEUR 816) bzw. TEUR 29.822 für den Zinsaufwand (2017: TEUR 35.984).

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 2.286 (2017: TEUR 2.122).

Das Aufgeld und der Effektivzinsaufwand des Vorjahres in Höhe von TEUR 31.981 ergaben sich aus der vorfälligen Rückführung von Anleihen und Darlehen. Konkret handelte es sich um 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	2018	2017
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow Hedges	-14	-25
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow Hedges einbezogenen Finanzderivate	2.466	-9.309
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	2.452	-9.334

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

5.9. 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 einem Ertragsteueraufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

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

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	2018	2017
Zum 1. Januar	3.331.858	2.999.099
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	172.375	187.723
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	86.420	58.780
Abgänge aus Veräußerungen	-48.850	-42.800
Reklassifizierung <u>in</u> zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-11.408	-43.100
Reklassifizierung <u>in</u> Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-307	-14.836
Reklassifizierung <u>aus</u> Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	7.878	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	398.954	181.492
Zwischensumme	3.936.920	3.326.358
Geleistete Anzahlungen	1.944	5.500
Zum 31. Dezember	3.938.864	3.331.858

Im Geschäftsjahr 2018 wurden sechs 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. Zusammen mit einem bereits zum Vorjahresstichtag zur Veräußerung gehaltenen Objekt werden zum Stichtag drei Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 29.620 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen.

Immobilientransaktionen	Erwerbe		Veräußerungen	
	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag 2017/Übertragung 2018	2	82.584	1	44.000
Vertrag und Übertragung 2018	4	84.575	4	65.080
Vertrag 2018/Übertragung 2019	2	15.820	2	29.620
Gesamt	8	182.979	7	138.700

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 86.420 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 2018 (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 22.040 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 31.12.2018	Bewertungs- methode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min./Max.		Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	3.936.920¹⁾	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,1	21,9	12,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,0%	8,7%	5,0%
115			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	24,0	11,0
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	2.420.908	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,1	22,8	12,8
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,4%	8,7%	5,3%
78			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	24,0	10,8
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	1.243.607	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	7,9	17,9	12,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,2%	6,0%	4,5%
31			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	0,0	24,0	12,3
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	272.405	Hardcore and Top Slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	10,0	18,1	11,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,0%	4,6%	3,4%
6			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jah- ren auslaufen (Monate)	0,0	12,0	11,9

¹⁾ Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ohne geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 1.944.

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	31.12.2018	31.12.2017
-0,25 %	4.190	3.523
0,00 %	3.937	3.332
0,25 %	3.700	3.162

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 18 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	31.12.2018	31.12.2017
Innerhalb 1 Jahres	187.337	182.475
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	452.179	454.425
Mehr als 5 Jahre	309.062	315.742
Gesamt	948.578	952.642

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

- TEUR 232.353 (2017: TEUR 231.067) Mieterlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien,
- TEUR 55.804 (2017: TEUR 51.956) 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 7.482 (2017: TEUR 6,201) 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 658.065 (31. Dezember 2017: TEUR 618.329) 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 7.650 (31. Dezember 2017: TEUR 7.733). Daneben hält alstria Anteile an einer Beteiligung mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 939. 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 226 bzw. TEUR 123. Ihre Nutzungsdauern werden auf drei bis fünf Jahre geschätzt.

Die alstria office REIT-AG nutzt Flächen in vier 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 und planmäßig abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2018 endete die Selbstnutzung von Immobilienflächen mit einem Marktwert von TEUR 7.878. Diese Immobilienflächen wurden aus dem Sachanlagevermögen in die als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien umgebucht. Der Buchwert dieser Flächen belief sich zum Umbuchungszeitpunkt auf TEUR 4.393. Die Werterhöhung in Höhe von TEUR 3.485 wurde im sonstigen Ergebnis erfasst und in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

Der Buchwert aller eigengenutzten Flächen beträgt zum Abschlussstichtag TEUR 17.585, nach TEUR 21.049 zum Vorjahresstichtag. Der Rückgang resultiert aus dem Auszug aus den Büroräumen des ehemaligen Hauptsitzes der Gesellschaft in Hamburg Anfang des Jahres 2018.

Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Sachanlagevermögens.

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2018
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.2018	1.266	2.915	21.844	26.025
Reklassifizierung aus Investment Property	0	0	307	307
Reklassifizierung in Investment Property	0	0	-5.093	-5.093
Zugänge	0	240	919	1.159
Abgänge	0	0	0	0
Zum 31.12.2018	1.266	3.155	17.977	22.398
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2018	1.190	1.597	795	3.582
Zugänge	12	235	298	545
Reklassifizierung in Investment Property	0	0	-701	-701
Abgänge	0	0	0	0
Zum 31.12.2018	1.202	1.832	392	3.426
Nettobuchwerte zum 31.12.2018	64	1.323	17.585	18.972

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2017
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.2017	1.296	2.151	6.657	10.104
Reklassifizierung aus Investment Property	0	0	14.836	14.836
Zugänge	-30	763	351	1.084
Abgänge	0	0	0	0
Zum 31.12.2017	1.266	2.914	21.844	26.024
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2017	1.184	1.416	690	3.290
Zugänge	12	181	105	298
Abgänge	-6	0	0	-6
Zum 31.12.2017	1.190	1.597	795	3.582
Nettobuchwerte zum 31.12.2017	75	1.317	21.049	22.442

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 1.387 ausgewiesen, nach TEUR 1.393 zum Vorjahresstichtag.

6.4. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 36.737 (31. Dezember 2017: TEUR 36.567) betreffen mit einem Betrag in Höhe von TEUR 36.494 langfristige Bankeinlagen mit einer Laufzeit bis zum Geschäftsjahr 2021. Weitere TEUR 243 entfallen auf Anteile an einer Aktiengesellschaft, an der alstria weniger als drei Prozent der Anteile hält und auf die alstria keinen maßgeblichen Einfluss ausüben kann.

6.5. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungs- preis p.a. (%)	Laufzeit- ende	31.12.2018		31.12.2017	
			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	0
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			50.250	0	50.250	0
Cap	3,000	30.04.2021	45.642	0	46.380	14
Cap	3,000	17.12.2018	0	0	56.000	0
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			45.642	0	102.380	14
Zinssicherungsinstrumente gesamt			95.892	0	152.630	14
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	0	0	7.987 ¹⁾	-27.529
Gesamt				0		-27.515

¹⁾ 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 95.892 (31. Dezember 2017: TEUR 152.630).

Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 50.250 (31. Dezember 2017: TEUR 50.250) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Am 7. Juni 2013 hatte alstria eine Wandelanleihe in Höhe von TEUR 79.400 ausgegeben, die nach Wandlung sämtlicher 794 Anteile bis zum 14. Juni 2018 in Eigenkapitalinstrumente der Gesellschaft umgewandelt wurde. Aufgrund der Ausgestaltung der Wandelanleihe war das Wandlungsrecht als eingebettetes separiertes 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 2018:

in TEUR	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2018	14	0	0	-27.529	-27.516
Ineffektive Änderung von Fair Values der Cashflow Hedges	-14	0	0	0	-14
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	0	0	2.466	2.466
Beendigungen	0	0	0	25.063	25.063
Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2018	0	0	0	0	0

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 14 berücksichtigt (2017: Abwertung von TEUR 25).

Aufwertungen in Höhe von TEUR 2.466 ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2017: Abwertung von TEUR 9.309). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammen ergibt sich daraus im Geschäftsjahr 2018 ein Gewinn von TEUR 2.452 (2017: Verlust von TEUR 9.334), 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	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	6.865	7.153
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Anrechenbare Kapitalertragsteuern	4.578	0
Umsatzsteuerforderungen	2.176	2.093
Geleistete Anzahlungen	426	684
Debitorische Kreditoren	315	474
Gewährte Sicherheitseinbehalte und Kautionen	204	359
Abgegrenzte Mietforderungen aus Mietlinearisierungen	0	10.303
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	615	847
Gesamte sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.314	14.760

TEUR 10.303 der sonstigen Forderungen des Vorjahres betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (Mietlinearisierung). In der Berichtsperiode wurden die Mietforderungen aus Mietlinearisierung in voller Höhe in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Der Grund für diese Änderung der Darstellung liegt darin,

dass die abgegrenzten Mietforderungen als Bestandteil des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgefasst werden können und durch die Umgliederung die Konsistenz der Darstellung erhöht wird.

Die anrechenbaren Kapitalertragsteuern betreffen den Steuerabzug aufgrund der Aufdeckung von stillen Reserven infolge des Formwechsels bei Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2016. Es handelt sich um Gesellschaften des Prime-Portfolio-Teilkonzerns, die nach der Übernahme des ehemaligen DO-Deutsche-Office-Konzerns aus der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft in die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft überführt wurden.

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 247 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2017: TEUR 698). Die im Geschäftsjahr erstmals vorzunehmende Berücksichtigung erwarteter Kreditverluste auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führte zu einem Risikovorsorgebestand zum Stichtag in Höhe von TEUR 134. Der Erstanwendungseffekt zum 1. Januar 2018 belief sich auf TEUR 169.

Die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste erfolgt auf Basis des vereinfachten Wertminderungsmodells auf zwei Ebenen. Für alstria's Hauptmieter werden am Markt beobachtete Ausfallwahrscheinlichkeiten von der Bisnode Deutschland GmbH, Darmstadt, genutzt. Für die Forderungen gegenüber den übrigen Mietern verwendet alstria eine Wertminderungsmatrix. Die Debitorenbestände dieser anderen Mieter werden aufgrund historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten bewertet. Zukünftige Entwicklungen oder makroökonomische Entwicklungen werden beobachtet und ggf. Anpassungen vorgenommen. Auf dieser Grundlage schätzt alstria die folgenden Wertänderungsquoten.

in %	0–30 Tage überfällig	31–90 Tage überfällig	91–180 Tage überfällig	Mehr als 180 Tage überfällig
Ausfallquote	0,33%	3,82%	2,77%	5,75%

Konzernabschluss

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den Mietern von alstria werden wie folgt bewertet.

in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamtlaufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditausfälle	Nettobuchwerte
0–30 Tage überfällig	1.164	-4	1.160
31–90 Tage überfällig	264	-10	254
91–180 Tage überfällig	438	-12	426
Mehr als 180 Tage überfällig	1.212	-70	1.142
Gesamte übrige Mieter	3.078	-96	2.982
Hauptmieter	3.922	-39	3.883
Gesamt	7.000	-134	6.865

Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögenswerte nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2018 bestanden TEUR 5.605 (31. Dezember 2017: TEUR 6.955) fällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bis zu 3 Monaten	4.190	4.435
3 bis 6 Monate	509	1.056
Länger als 6 Monate	906	1.464
Gesamt	5.605	6.955

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	31.12.2018	31.12.2017
Bankguthaben	132.899	102.078

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen sie keiner Verfügungsbeschränkung. Aufgrund der sehr geringen Kreditausfallwahrscheinlichkeiten der Kreditinstitute für die täglich verfügbaren Bankguthaben wurde auf eine Wertberichtigung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente verzichtet. Die Bonitätsbeurteilung erfolgte auf Basis von am Markt beobachtbaren Parametern.

Zum Bilanzstichtag bestehen TEUR 13.171 (31. Dezember 2017: TEUR 13.278) 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 6.353 (31. Dezember 2017: TEUR 5.414), 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 drei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Alle drei Objekte wurden bereits im ersten Quartal 2019 nach der Berichtsperiode wirtschaftlich auf den Käufer übertragen. Aus der Veräußerung der Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 29.620.

Zum Vorjahresstichtag wurden zwei Immobilien als zu Veräußerungszwecken gehalten. Während eines der beiden Objekte zum 31. Dezember 2018 weiterhin als zu Veräußerungszwecken gehalten bilanziert wurde, wurde das andere Gebäude planmäßig 2018 auf den Käufer übertragen. Die Bereits zum 31. Dezember 2017 zur Veräußerung gehaltene Immobilie wurde, nach Erfüllung aller vereinbarten Voraussetzungen durch die Vertragsparteien, am 31. Januar 2019 auf den Käufer übertragen.

Auf das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfällt ein Gewinn in Höhe von TEUR 4.420 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

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auch auf die vorangestellte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2018	31.12.2017
Stammaktien zu je EUR 1	177.416	153.962

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

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 13.2) im zweiten Quartal 2018 führte zu der Ausgabe von 143.750 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich dadurch um EUR 143.750,00.

Im Verlaufe des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2018 erfolgte die Wandlung von allen zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres noch bestehenden 735 Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 73.500 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zur Ausgabe von 7.987.972 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 2017 um EUR 23.454.843,00 und belief sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 177.416.497,00 oder 177.416.497 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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

Anzahl Aktien	2018	2017
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	153.961.654	153.231.217
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	15.323.121	0
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	7.987.972	619.437
Wandlung von Wandelgenussscheinen	143.750	111.000
Stand zum 31. Dezember	177.416.497	153.961.654

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2018	2017
Stand zum 1. Januar	1.363.316	1.434.812
Dividendenausschüttung	-92.170	-79.680
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	177.749	0
Kosten der Ausgabe von Aktien	-2.611	0
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	90.575	6.944
Aktienbasierte Vergütungen	1.629	1.129
Wandlung von Wandelgenussscheinen	144	111
Stand zum 31. Dezember	1.538.632	1.363.316

Die neuen durch die Kapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 12,60 je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 177.749 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 2.611 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 175.138.

Das sich aus der Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe in Aktien ergebende Aufgeld belief sich auf TEUR 90.575 und wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Wandlung von 143.750 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 144.

Neubewertungsrücklage

Nach dem Umzug der Firmenzentrale innerhalb Hamburgs im ersten Quartal des Geschäftsjahres wurden die bis dahin am alten Standort selbstgenutzten Büroflächen wieder zu als Finanzinvestition gehaltenen und zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Mietflächen umgegliedert. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert hatte eine Erhöhung des Buchwertes dieser Flächen in Höhe von TEUR 3.485 zur Folge. Die Werterhöhung wurde im sonstigen Ergebnis erfasst und in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2018 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 2018 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 964.554 (31. Dezember 2017: Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 437.382) 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 2018 aus der freiverfügbaren Kapitalrücklage ausgeschüttet. Weiterhin ergaben sich aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 Bewertungseffekte in Höhe von TEUR 242, die erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen berücksichtigt wurden.

Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Kapital 2017 der Gesellschaft über TEUR 30.646 war bis zum 15. Mai 2018 befristet und wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. April 2018 durch das genehmigte Kapital 2018 ersetzt. Das genehmigte Kapital 2018 gibt dem Vorstand die Möglichkeit, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 25. April 2023 (einschließlich) um bis zu insgesamt TEUR 33.950 zu erhöhen.

Bedingtes Kapital

Zur Gewährung von Aktien an die Arbeitnehmer der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen der Wandlung von Wandelgenussscheinen ist das Grundkapital der Gesellschaft bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2018 betrug das bedingte Kapital TEUR 1.356. Dieses teilte sich auf in das bedingte Kapital III 2015 (TEUR 356) sowie das bedingte Kapital III 2017 (TEUR 1.000).

Im Berichtsjahr wurde das bedingte Kapital III 2015 in Höhe von TEUR 144 genutzt. Das bedingte Kapital 2013 wurde im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 7.679 genutzt und ist im Übrigen gegenstandslos geworden.

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. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte der Erwerb weiterer 30.287 Kommanditanteile.

Bis zum Ende der Berichtsperiode ergab sich aus der Wertänderung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ein Aufwand in Höhe von TEUR 12.261 (2017: TEUR 9.317). Der beizulegende Zeitwert der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beläuft sich auf TEUR 64.060, wobei TEUR 64.013 als langfristig und TEUR 47 als kurzfristig einzustufen sind.

7.3. Darlehen und Anleihen

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2018
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen					
Unternehmensanleihen	993.843	0	11.344	11.344	1.005.187
Grundschulddarlehen	228.477	0	173	173	228.650
Schuldscheindarlehen	113.770	1.000	1.654	2.654	116.424
Gesamt	1.336.090	1.000	13.171	14.171	1.350.261

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig			Gesamt 31.12.2017
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen					
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
Gesamt	1.381.965	73.172	13.278	86.450	1.468.415

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 2018 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen, der Unternehmensanleihe und – zum Vorjahresstichtag – der Wandelanleihe TEUR 1.345.700 (31. Dezember 2017: TEUR 1.467.287). Der abweichende Buchwert von TEUR 1.350.261 (TEUR 1.336.090 langfristiger und TEUR 14.171 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.

Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei den Finanzverbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2017	Zahlungen der Periode	Umgliederung lang-/ kurzfristig	Sonstige Änderungen	31.12.2018
Langfristige Kreditverbindlichkeiten	1.381.965	-11.434	-36.577	2.136 ¹⁾	1.336.090
Kurzfristige Kreditverbindlichkeiten	86.450	-110.153	36.577	1.297 ²⁾	14.171
Gesamt	1.468.415	-121.587	0	3.433	1.350.261

¹⁾ Änderungen der abgegrenzten Darlehensnebenkosten (Effektivzins).

²⁾ Änderungen der Zinsabgrenzung.

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 325.354 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.701 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 336.310.

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 322.458 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.995 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 334.750.

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 346.032 passiviert. Zum Bilanzstichtag

wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 647 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 315.350.

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 hatte einen durchschnittlichen Kupon von 2,07 % p. a, der jährlich nachschüssig zahlbar war, und eine gestaffelte Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren (vgl. Tabelle auf Seite 125). Mit Wirkung vom 6. November 2018 wurden die variabel verzinsten Darlehensanteile in Höhe von TEUR 35.000 vor Ende ihrer Laufzeit zurückgezahlt, sodass das Schuldscheindarlehen zum Ende der Berichtsperiode mit TEUR 115.000 Nominalwert valuiert. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 127.303.

Wandelanleihe

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400, die bis zum 31. Dezember 2018 durch Wandlung erloschen ist. Die Wandelanleihe hatte eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wurde zu 100 % ihres Nennwertes begeben. Die Anleihe hatte einen Kupon von 2,75 % p. a, der vierteljährlich nachschüssig zahlbar war, und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 10,0710. Im Einklang mit den Bestimmungen und Bedingungen der Wandelanleihe wurde der Wandlungspreis zuletzt auf EUR 8,9948 angepasst.

Weitere Angaben zu Laufzeiten und Konditionen der Anleihen und Darlehen können der Tabelle auf Seite 125 in Abschnitt 14.1 dieses Anhangs entnommen werden.

Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten

Der kurzfristige Anteil der Darlehen betrifft 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 Grundschulddarlehen ergeben sich für diese, abgesehen von den Transaktionskosten, keine wesentlichen Differenzen zwischen den Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert.

TEUR 37.100 (31. Dezember 2017: TEUR 37.100) der finanziellen Verbindlichkeiten aus Grundschulddarlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag weist dieses Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 42.175 (31. Dezember 2017: TEUR 42.499) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze

Konzernabschluss

für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2018 wurden die Anleihen, die Darlehen, der Schuldschein und die Wandelanleihe insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 8.610 (31. Dezember 2017: TEUR 12.150) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich von 5,8 Jahren zum 31. Dezember 2017 auf 5,5 Jahre zum 31. Dezember 2018. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns verringerte sich von Bilanzstichtag zu Bilanzstichtag von 1,9 % auf 1,8 %.

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

Zum 31. Dezember 2018 bestand darüber hinaus eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 100.000.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Bis zu 1 Jahr	0	1.076
Mehr als 1 Jahr	191.800	238.811
Gesamt	191.800	239.887

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	229.400	246.330
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>223.476</i>	<i>241.027</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>5.924</i>	<i>5.303</i>

7.4. Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2018	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2017
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
Virtuelle Aktien	1.288	1.275	2.563	1.388	1.499	2.887
Sonstige	4.189	0	4.189	1.604	0	1.604
Gesamt	5.477	1.275	6.752	2.992	1.499	4.491

Konzernabschluss

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

in TEUR	Stand zum 31.12.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2018
Entwicklung der sonstigen Rückstellungen					
Virtuelle Aktien	2.887	-1.556	0	1.232	2.563
Sonstige	1.604	-65	-1.035	3.685	4.189
Gesamt	4.491	-1.621	-1.035	4.917	6.752

Zum Bilanzstichtag wurden TEUR 2.563 (31. Dezember 2017: TEUR 2.887) 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 3.125 Aufwendungen, die sich aus von Dritten beanspruchten Ausgleichsforderungen ergeben könnten. Es handelt sich dabei überwiegend um Forderungen für begehrte Erstattungen, welche von alstria als nicht berechtigt erachtet werden. Daneben wurden Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit weiteren Rechtsstreitigkeiten über geringere Beträge gebildet.

7.5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verpflichtungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2018	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2017
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.400	0	4.400	7.268	0	7.268
Sonstige Verbindlichkeiten						
Ausstehende Rechnungen	16.595	0	16.595	18.116	0	18.116
Grunderwerbsteuer	13.902	0	13.902	11.869	0	11.869
Erhaltene Kautionen und Sicherheitseinbehalte	6.353	5.010	11.363	5.414	4.408	9.822
Erhaltene sonstige Vorauszahlungen	10.120	0	10.120	500	0	500
Kreditorische Debitoren	3.997	0	3.997	2.167	0	2.167
Erhaltene Mietvorauszahlungen	2.564	0	2.564	3.313	0	3.313
Gehaltsverbindlichkeiten	2.238	0	2.238	2.039	0	2.039
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	2.095	0	2.095	3.213	0	3.213
Aufsichtsratsvergütung	525	0	525	353	0	353
Prüfungskosten	332	0	332	527	0	527
Urlaubsrückstellungen	322	0	322	288	0	288
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	1.164	0	1.164	1.405	0	1.405
	60.207	5.010	65.217	49.204	4.408	53.612

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Die ausgewiesene Grunderwerbsteuerverpflichtung resultiert in Höhe von TEUR 10.483 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. Weitere TEUR 3.420 Grunderwerbsteuerverpflichtungen betreffen die Immobilienenerwerbe im Dezember des Geschäftsjahres.

Erhaltene sonstige Vorauszahlungen in Höhe von TEUR 10.120 wurden für die Veräußerung von zwei Immobilien vereinnahmt, deren wirtschaftliche Übertragung auf den Käufer im Jahre 2019 erfolgte.

7.6. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2018 ist in Abschnitt 5.9 „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 kein Treuhandvermögen. Treuhandverbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEUR 6.353 aus Mietkautionen und in Höhe von TEUR 5.010 aus Sicherheitseinbehalten. Zum 31. Dezember 2017 bestanden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.414 aus Mietkautionen und in Höhe von TEUR 4.408 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 gewährt:

in TEUR	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	1.277	1.161
Anteilsbasierte Vergütungen	800	905
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	160	125
Gesamt	2.237	2.191

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 433 (2017: TEUR 339).

Aus dem im Jahr 2010 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich und dem im Jahr 2018 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandvergütungsplan mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente waren zum 31. Dezember 2018 291.392 virtuelle Aktien (31. Dezember 2017: 315.600) an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 13.1).

Aufsichtsrat: Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2018 auf TEUR 525 (2017: TEUR 353).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 a HGB finden sich im Vergütungsbericht (siehe Seiten 163 bis 171).

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 30.324 (2017: TEUR 24.317).

Zum 31. Dezember 2018 bestanden Mietverhältnisse über KFZ-Stellplätze sowie Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Zusammen mit den sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 5.453. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 390 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 1.113 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren und TEUR 3.950 eine Restlaufzeit von mehr als 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 2018 auf TEUR 119.014 und lag damit auf einem geringfügig niedrigeren Niveau als in der Vergleichsperiode 2017 (TEUR 122.268). Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind sonstige nichtzahlungswirksame Erträge in Höhe von TEUR 5.616 enthalten. Es handelt sich im Wesentlichen um Zuführungen zu den Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Zufluss von liquiden Mitteln aus Immobilienveräußerungen in Höhe von TEUR 119.200 positiv beeinflusst, während Investitionen in das Immobilienportfolio zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 253.119 führten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umfasst Zahlungsmittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im Umfang von TEUR 190.460 und aus Darlehensaufnahmen von TEUR 60.000. Zahlungsmittelabflüsse ergaben sich aus der Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 108.088 und der Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 92.170.

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 2018 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 163 bis 171).

9.3. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2018, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten. Weiterhin erstattete die alstria office REIT-AG an Gemeinschaftsunternehmen TEUR 23. Im Vorjahr erhielt alstria TEUR 10 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.

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

Ergebnis je Aktie	2018	2017
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	527.414	296.987
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	174.387	153.402
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	3,02	1,94

Aus der Möglichkeit der Umwandlung von Aktien im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr tatsächlich gewandelten Wandelanleihe ergab sich folgendes verwässertes Ergebnis je Aktie:

Verwässertes Ergebnis je Aktie	2018	2017
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	527.665	299.153
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	176.061	161.390
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	3,00	1,85

Durch die gewährten Aktienoptionen oder die Wandelgenussrechtszertifikate 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 1.356 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.

11. DIVIDENDENZAHLUNG UND VORGESCHLAGENE DIVIDENDE

	2018	2017
Dividende ¹⁾ in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen)	92.170	79.680
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,52	0,52

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 26. April 2018, eine Dividende von insgesamt TEUR 92.170 (EUR 0,52 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 2. Mai 2018 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden TEUR 79.680 (EUR 0,52 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2018 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,52 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 22. Mai 2019. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,52 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2018 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 92,3 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

12. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 139 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2017: im Durchschnitt 118 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2018 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 149 Mitarbeiter (31. Dezember 2017: 121 Mitarbeiter).

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2018	31. Dezember 2018
Immobilienverwaltung und -entwicklung	76	83
Finanzen und Recht	38	39
Übrige Aufgaben	24	27
Gesamt	139	149

13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

13.1. Virtuelle Aktienvergütung und Stock Awards des Vorstands

Die an den Vorstand ausgegebenen virtuellen Aktien betreffen aktienbasierte Vergütungen. Im Januar 2017 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Anpassung des seit dem Jahr 2010 unverändert geltenden Vergütungssystems für Mitglieder des Vorstands beschlossen, die zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. Da die Laufzeit der gewährten virtuellen Aktien vier Jahre beträgt, bestehen virtuelle Aktien nach dem Vergütungssystem, das ab 2010 gültig ist, und solche, die nach den Kriterien des neuen am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Vergütungssystems ausgegeben wurden. Letztere werden als Stock Awards bezeichnet. Im Folgenden werden daher die Eckpunkte der virtuellen Aktien unter dem Vergütungssystem 2010 und der Stock Awards unter dem neuen Vergütungssystem 2018 erläutert.

13.1.1. Virtuelle Aktien nach dem Vergütungssystem 2010–2017

Am 2. März 2010 richtete der Aufsichtsrat 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 2010 (LTIP 2010)**, sowie eine kurzfristige Komponente, den **Short Term Incentive Plan 2010** oder **STIP 2010**. Die Vergütung erfolgt jeweils als anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich.

Im Rahmen des LTIP 2010 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-2010-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-2010-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.

13.1.2. Stock Awards nach dem Vergütungssystem ab 2018

Im Unterschied zum STIP 2010 werden unter dem STIP 2018 keine virtuellen Aktien oder Stock Awards ausgegeben.

Die Struktur des langfristigen aktienbasierten Vergütungssystems wurde hingegen im Prinzip beibehalten. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass es sich beim LTIP 2010 um eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich handelte, während unter dem LTIP 2018 eine anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente gewährt wird. Daneben wurden lediglich Vereinfachungen sowie Anpassungen vorgenommen. Im Rahmen des LTIP 2018 gewährt die alstria office REIT-AG also Stock Awards, die nach vier Jahren dazu berechtigen, statt einer Barauszahlung wie beim LTIP 2010, Aktien der Gesellschaft zu erhalten.

Die Höhe der am Ende der Laufzeit an ein Vorstandsmitglied auszugebenden Aktien ergibt sich, entsprechend dem LTIP 2010, aus der Anzahl der erzielten Stock Awards, 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 0,7 und 1,3 variieren kann und die individuelle Leistungskomponente jedes Teilnehmers während der Wartezeit berücksichtigt.

Basis für die Ermittlung der Erfolgszielwerte bleiben, wie beim LTIP 2010, 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).

Der beizulegende Zeitwert der Stock Awards am Gewährungszeitpunkt wurde mithilfe einer Monte-Carlo-Simulation mit 100.000 Pfaden auf der Grundlage der Bedingungen des LTIP 2018 geschätzt.

Konzernabschluss

Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes genutzten Modellvorgaben auf:

Gewährungszeitpunkt	07.03.2018
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	4,00
Risikoloser Zinssatz (in %)	0,11
Volatilität der Aktie (in %)	18,77
Volatilität des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (in %)	16,46
Korrelation zwischen Aktie und Referenzindex (in %)	65,19
Erwartete Dividendenrendite der Aktie (in %)	4,03
Aktienkurs bei Gewährung (in EUR)	12,06
Wert des Index bei Gewährung	2.085,51
Referenzaktienkurs	12,69
Referenzkurs des FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	2.176,16

Gegenüberstellung der wesentlichen Bedingungen des variablen Vergütungssystems 2010 und 2018

	Bis 2017	Ab 2018
STI (Short Term Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FFO als Erfolgszielwert ▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 50 % ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8–1,2 ▪ 75 % Barauszahlung und 25 % Auszahlung in virtuellen Aktien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FFO per Share als Erfolgszielwert ▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 70 % ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7–1,3 ▪ 100 % Barauszahlung
LTI (Long Term Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Virtuelle Aktien mit 4-jähriger Laufzeit, anschließend Barauszahlung ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (50 %) und relativem TSR (EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index) (50 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8–1,2 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit, anschließend Umwandlung in Aktien der Gesellschaft ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (25 %) und relativem TSR (FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index) (75 %) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7–1,3

Konzernabschluss

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2018 noch ausstehenden virtuellen Aktien und (ab 2018 Stock Awards) sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

	Beginn der Haltefrist	Referenzaktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Olivier Elamine Anzahl virtuelle Aktien/ab 2018 Stock Awards	Alexander Dexne Anzahl virtuelle Aktien/ab 2018 Stock Awards
STI 2016	2017	11,68	2019	5.142	4.207
STI 2017	2018	12,24	2020	4.572	3.741
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
LTI 2018	2018	12,69	2022	34.673	28.361

Die Entwicklung der virtuellen Aktien und Stock Awards bis zum 31. Dezember 2018 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien bzw. Stock Awards	2018		2017	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand zum 01.01.	295.434	20.166	312.104	20.580
In der Berichtsperiode gewährten Stock Awards (2017: virtuelle Aktien)	63.042	8.313	69.444	9.349
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-84.746	-10.817	-86.114	-9.763
Stand zum 31.12.	273.730	17.662	295.434	20.166

Die 10.817 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP 2010 in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2018 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 152. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres 2018 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 14,03, wovon EUR 13,01 auf den Aktienkurs und EUR 1,00 auf den Dividendenanteil entfielen.

Aus dem LTIP 2010 wurden 84.746 virtuelle Aktien gewandelt, woraus sich eine Auszahlung in Höhe von TEUR 1.403 ergab.

Im Geschäftsjahr 2018 ergaben sich aus dem LTIP und dem STIP Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.343 (2017: TEUR 1.488) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.563 (31. Dezember 2017: TEUR 2.887). 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 206.575 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 177.675 Zertifikate, die am 19. Mai 2017 gewährt wurden und 206.075 Zertifikate, die am 27. April 2018 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2018 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	18.05.2016	19.05.2017	27.04.2018	Gesamt
01.01.2018	143.750	179.675	0	323.425
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-2.000	-500	-2.500
Gewandelt	-143.750	0	0	-143.750
Neu ausgegeben	0	0	206.575	206.575
31.12.2018	0	177.675	206.075	383.750

Der für die Wandlung der 143.750 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2016 relevante XETRA-Aktienkurs betrug am Wandlungstag EUR 12,50 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2018 auf TEUR 1.582 (vgl. Abschnitt 5.4).

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

Ausgabedatum der Tranche	18.05.2016	19.05.2017	27.04.2018
Dividendenrendite (in %)	4,28	4,45	4,20
Risikofreier Zinssatz (in %)	-0,54	-0,69	-0,56
Erwartete Volatilität (in %)	21,20	18,37	16,22
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	8,10	8,00	7,20
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	11,67	11,62	12,39
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,57	8,02	8,52

Die erwartete Volatilität wurde bis zu den im Geschäftsjahr 2017 gewährten Wandelgenussscheinen auf der Basis von historischen durchschnittlichen Volatilitäten vergleichbarer börsennotierter Gesellschaften ermittelt. Ab dem Geschäftsjahr 2018 wurde die implizite Volatilität der alstria-Aktie verwendet.

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 und derivativen Finanzinstrumenten. Die Fremdfinanzierungen werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der

alstria verwendet. 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 2018 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2018 (in TEUR)	LTV zum 31.12.2018 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2017 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	67.000	37,0	65,0	67.000
Darlehen #2 ¹⁾	30.04.2021	-	-	-	57.975
Darlehen #3	28.03.2024	45.900	38,1	75,0	45.900
Darlehen #4	30.06.2026	56.000	37,4	65,0	56.000
Darlehen #5 ²⁾	31.07.2021	-	-	-	15.113
Darlehen #6	29.09.2028	60.000	50,0	-	-
Gesamte besicherte Darlehen		228.900	34,8	-	241.988
Anleihe #1	24.03.2021	326.800	-	-	326.800
Anleihe #2	12.04.2023	325.000	-	-	325.000
Anleihe #3	15.11.2027	350.000	-	-	350.000
Wandelanleihe	14.06.2018	-	-	-	73.500
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 ³⁾	08.05.2023	-	-	-	17.500
Schuldschein 4J./variabel ⁴⁾	06.05.2020	-	-	-	17.500
Revolvierende Kreditlinie	15.06.2020	-	-	-	-
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichkeiten		1.116.800	-	-	1.225.300
Gesamt		1.345.700	33,8	-	1.467.288
Net LTV			30,4		

¹⁾ Darlehen gekündigt, Refinanzierung (Darlehen #6) erfolgte zum 28. September 2018.

²⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 28.12.2018.

³⁾ Schuldschein gekündigt, Rückführung erfolgte zum 06.11.2018.

⁴⁾ Schuldschein gekündigt, Rückführung erfolgte zum 06.11.2018.

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

a) Zinsänderungsrisiko

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2018						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	0	0	0	0	191.800	191.800
Gesamt	0	0	0	0	191.800	191.800

Konzernabschluss

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2017						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Bankdarlehen	1.076	1.076	1.076	69.858	131.800	204.886
Schuldscheindarlehen	0	0	17.500	0	17.500	35.000
Gesamt	1.076	1.076	18.576	69.858	149.300	239.886

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 101 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2018 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	2018	2017
+ 100 Basispunkte	1.918	2.399
– 50 Basispunkte	–825	–700

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	2018	2017
+ 100 Basispunkte	9.696	80
– 50 Basispunkte	–287	–10

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	2018	2017
+ 100 Basispunkte	178	9
- 50 Basispunkte	0	0

Auswirkungen aus Kursänderungen der Aktie der alstria office REIT-AG (betrifft nur das im Geschäftsjahr 2018 beendete eingebettete Derivat):

in TEUR	2018	2017
Aktienkurs im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2018 (EUR 12,90)		
+ 10 Prozent	n/a	-9.738
- 10 Prozent	n/a	10.377

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 anderer 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, die Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, die Einhaltung von internen Bilanzzielen und, soweit einschlägig, externe Regelungen bzw. rechtliche Anforderungen, wie z. B. die REIT-Eigenkapitalquote.

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit. Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf.

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2018							
Unternehmensanleihe	0	0	326.800	0	325.000	350.000	1.001.800
Darlehen	0	0	0	0	0	228.900	228.900
Zinsen	24.521	24.817	24.720	18.020	18.573	32.633	143.284
Schuldscheindarlehen	0	38.000	0	0	37.000	40.000	115.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.400	0	0	0	0	0	4.400
Sonstige Verbindlichkeiten	53.467	1.003	1.002	1.002	1.002	1.002	58.478
	82.388	63.820	352.522	19.022	381.575	652.535	1.551.862

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2017							
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
	164.578	21.118	77.109	89.501	339.010	977.266	1.668.582

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist auf Seite 20 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 661.393 (31. Dezember 2017: TEUR 618.329) als Sicherheit gestellt.

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 2018 und 31. Dezember 2017 wurden keine Veränderungen der diesbezüglichen Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft neben dem LTV weitere 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 deutlich über 45 % 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 %	2018	2017	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	67,19	57,12	>45
Unbewegliches Vermögen	95,54	95,47	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	28,04	32,58	<50 ¹⁾

¹⁾ 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:

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2018	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Zu fortge- führten An- schaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Beizulegender Zeitwert – sonstiges Ergebnis	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Finanzanlagen	36.737	0	36.493	244	0	36.737	36.737
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt langfristig	36.737	0	36.493	244	0	36.737	36.737
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.865		6.865	0	0	6.865	6.865
Forderungen aus Steuern	43	0	43	0	0	43	43
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.314	426	7.888	0	0	7.888	7.888
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	132.899	0	132.899	0	0	132.899	132.899
Gesamt kurzfristig	148.121	426	147.695	0	0	147.695	147.695
Gesamt	184.858	426	184.188	244	0	184.432	184.432

Verbindlichkeiten gemäß Bi- lanz in TEUR zum 31.12.2018	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht be- herrschender Gesellschafter	64.013	0	0	64.013	64.013	64.013
Langfristige Darlehen	1.336.090	0	0	1.336.090	1.336.090	1.338.077
Sonstige Verbindlichkeiten	5.010	0	0	5.010	5.010	5.010
Gesamt langfristig	1.405.113	0	0	1.405.113	1.405.113	1.407.100
Kommanditeinlagen nicht be- herrschender Gesellschafter	47	0	0	47	47	47
Kurzfristige Darlehen	14.171	0	0	14.171	14.171	14.171
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.400	0	0	4.400	4.400	4.400
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Ertragsteuer- verbindlichkeiten	5.945	5.945	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	60.207	12.684	0	47.523	47.523	47.523
Gesamt kurzfristig	84.770	18.629	0	66.141	66.141	66.141
Gesamt	1.489.883	18.629	0	1.471.254	1.471.254	1.473.241

Konzernabschluss

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2017	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Vermögens- werte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Zu fortge- führten An- schaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgs- wirksam	Beizulegender Zeitwert – sonstiges Ergebnis	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
Finanzanlagen	36.567	0	36.567	0	0	36.567	36.567
Derivative Finanzinstrumente	14	0	0	14	0	14	14
Gesamt langfristig	36.581	0	36.567	14	0	36.581	36.581
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	10.987	3.772	0	0	3.772	3.772
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	102.078	0	102.078	0	0	102.078	102.078
Gesamt kurzfristig	124.016	10.987	113.029	0	0	113.028	113.028
Gesamt	160.597	10.987	149.595	14	0	149.609	149.609

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2017	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlich- keiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Beizulegender Zeitwert – erfolgswirksam	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizule- gender Zeitwert
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
Gesamt langfristig	1.440.207	0	0	1.440.207	1.440.207	1.500.902
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
Ertragsteuer- verbindlichkeiten	13.675	13.675	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	49.204	3.813	0	45.391	45.391	45.391
Gesamt kurzfristig	184.173	17.488	27.529	139.156	166.685	166.685
Gesamt	1.624.380	17.488	27.529	1.579.363	1.606.892	1.667.587

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	2018	2017
Beizulegender Zeitwert – Sicherungsinstrumente	-14	-41
Beizulegender Zeitwert – finanzielle Verbindlichkeiten	2.466	-14.635
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-12.508	-10.015
Gesamt	-10.056	-24.691

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

Immobilientransaktionen

Im Januar des Jahres 2019 erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang aller drei zum Stichtag als zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien.

Weiterhin wurde eine Immobilie, für die der notarielle Kaufvertrag bereits im Geschäftsjahr 2018 unterzeichnet wurde, wirtschaftlich auf die alstria office REIT-AG übertragen.

Am 16. Januar 2019 erfolgte die Beurkundung über die Veräußerung einer Immobilie in Essen zu einem Veräußerungspreis von TEUR 40.000. Die Übertragung der Immobilie auf den Käufer erfolgte Anfang Februar 2019. Am 18. Februar 2019 wurde der notarielle Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in Stuttgart zu einem Transaktionspreis von TEUR 41.491 unterzeichnet.

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 § 264 b HGB in Anspruch genommen. Eine Übersicht über die Gesellschaften, die von der Befreiung Gebrauch gemacht haben, findet sich auf den Seiten 67 bis 68.

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

17.1. Ad-hoc-Mitteilungen

Nachfolgend sind die von der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemäß Art. 17 MAR veröffentlichten Mitteilungen zusammengefasst:

Datum	Anlass
29.01.2018	Kapitalerhöhung um bis zu 15.323.121 neue Aktien zur Finanzierung weiteren Wachstums
29.01.2018	alstria führt Kapitalerhöhung erfolgreich durch
14.01.2019	Portfoliobewertung wird für das Jahr 2018 zu einem positiven GuV-Effekt von rund EUR 400 Mio. führen

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 in EUR
Olivier Elamine	Vorstands-vor-sitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	06.03.2018; UTC + 1	12,20	7.503,00
Olivier Elamine	Vorstands-vor-sitzender	Kauf	Außerhalb eines Handelsplatzes	06.03.2018; UTC + 1	12,20	53.497,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Elamine am 06.03.2018 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,20; Aggregiertes Volumen: EUR 61.000,00

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Marianne Voigt	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	21.03.2018; UTC + 1	12,37	30.925,00

Aggregierte Informationen für die von Frau Voigt am 21.03.2018 getätigte Transaktion: Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,37; Aggregiertes Volumen: EUR 30.925,00

Marianne Voigt	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	07.05.2018; UTC + 2	12,51	763,11
Marianne Voigt	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	07.05.2018; UTC + 2	12,52	38.048,28

Aggregierte Informationen für die von Frau Voigt am 07.05.2018 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,5198; Aggregiertes Volumen: EUR 38.811,3900

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Stefanie Frensch	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	25.05.2018; UTC + 2	12,62	29.909,40

Aggregierte Informationen für die von Frau Frensch am 25.05.2018 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,62; Aggregiertes Volumen: EUR 29.909,40

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	22.08.2018; UTC + 2	13,16	18.173,96
Alexander Dexne	Finanzvorstand	Kauf	XETRA	22.08.2018; UTC + 2	13,15	34.439,85

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dexne am 22.08.2018 getätigten Transaktionen:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 13,1535; Aggregiertes Volumen: EUR 52.613,81

Name des Meldepflichtigen	Position	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis in EUR	Volumen in EUR
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Kauf	XETRA	20.09.2018; UTC + 2	12,85	12.850,00

Aggregierte Informationen für die von Herrn Dr. Düttmann am 20.09.2018 getätigte Transaktion:
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs: EUR 12,85; Aggregiertes Volumen: EUR 12.850,00

17.3. Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2018 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	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	3,59 ¹⁾	21.09.2018	Ja	-
9	BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Holding S.A., Paris, Frankreich	2,99	06.11.2018	Ja	n/a
10	Kairos International SICAV, Luxemburg, Luxemburg	2,97	21.11.2018	Nein	-
11	Julius Baer Group Ltd., Zürich, Schweiz	2,99	27.11.2018	Ja	
12	Brookfield Asset Management Inc., Toronto, Kanada	3,01	18.12.2018	Ja	Brookfield Public Securities Group LLC (formerly: Brookfield Investment Management Inc.)

¹⁾ Enthält 0,17% Finanzinstrumente gem. § 38 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 WpHG.

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 und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht (www.alstria.de) worden. Sie wurde damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Sie ist Bestandteil der Konzernklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315 d HGB.

19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 26. April 2018 wählte die Hauptversammlung KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 11–17, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018. Die Honoraraufwendungen 2018 beliefen sich auf insgesamt TEUR 497. Davon entfielen TEUR 429 auf Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 68 auf Nichtprüfungsleistungen.

20. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2018 wie folgt zusammen:

Olivier Elamine	Hamburg, Deutschland	Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft
seit 20. Juni 2018	COIMA RES S.p.A. SIIQ Urban Campus Group SAS	Non-Executive Director Member of the advisory board
Alexander Dexne	Hamburg, Deutschland	Finanzvorstand der Gesellschaft
bis 2. Juli 2018	Brack Capital Properties NV	Chairman of the board

Der Vergütungsbericht (vgl. Seiten 163 bis 171) 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 2018 dargestellt:

Dr. Johannes Conradi Vorsitzender	Hamburg, Deutschland	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
	Elbphilharmonie und Laeisz- halle Betriebsgesellschaft mbH Hamburg Musik gGmbH	Mitglied des Beirats Mitglied des Aufsichtsrats

Konzernabschluss

Richard Mully
stellv. Vorsitzender

bis 21. März 2018

**Cobham (Surrey),
Großbritannien**

Airlington Business Parks LLC
Great Portland Estates plc
Standard Life Aberdeen PLC
St Modwen Properties PLC
TPG Europe LLC

Director, Starr Street Limited

Director
Non-Executive Director
Director
Director
Senior Advisor

Dr. Bernhard Düttmann

seit 9. Mai 2018

Meerbusch, Deutschland

CECONOMY AG
Vossloh AG

**Selbständiger
Unternehmensberater**

Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied des Aufsichtsrats

Stefanie Frensch

bis 21. November 2018

Berlin, Deutschland

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

**Geschäftsführer, HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft
mbH**

Vorsitzende des Prüfungsausschusses

Benoît Héroult

vom 2. März 2018 bis 29. Oktober 2018

Uzès, Frankreich

Marie Brizard Wine & Spirits SA
Marie Brizard Wine & Spirits SA
Westbrock Partners

**Managing Director, Chambres
de l'Artémise S.à r.l.**

Chairman of the Board
CEO
Senior Advisor for France

Marianne Voigt

seit 1. Oktober 2018

Berlin, Deutschland

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
DISQ Deutsches Institut für Service-Qualität GmbH & Co. KG

**Geschäftsführer,
bettermarks GmbH**

Mitglied des Aufsichtsrats
Mitglied des Beirats

Hamburg, 21. Februar 2019
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 zum 31. Dezember 2018 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, 21. Februar 2019

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 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang zum Konzernabschluss, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der alstria office REIT-AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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.

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 er-

klären 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 2018 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.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Zu der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang zu der Bewertung (Abschnitt „Bewertungsverfahren für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“) und zu den Erläuterungen der Konzernbilanz (Abschnitt „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“).

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der alstria office zum 31. Dezember 2018 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 3,9 Mrd ausgewiesen. Die alstria office bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 0,4 Mrd in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten erfolgte nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren. Bewertungsstichtag war der 31. Dezember 2018.

Ermittelt wurden die beizulegenden Zeitwerte durch akkreditierte, externe und unabhängige Gutachter (Colliers International UK LLP, London, UK und Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main).

Neben den Informationen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen in die Bewertung zahlreiche Annahmen ein, die mit erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die aktuellen und zukünftigen Marktmieten, Leerstandszeiten sowie die Kapitalisierungsraten.

Es besteht das Risiko für den Abschluss, dass aufgrund eines fehlerhaften oder unvollständigen von der alstria office zur Verfügung gestellten Datenbestands die Bewertung der als Finanzinvestition ge-

haltenen Immobilien durch die externen Gutachter nicht angemessen ist. Die bestehenden Schätzunsicherheiten sowie fehlerhafte Ermessensausübungen in Bezug auf die relevanten Bewertungsparameter können ebenfalls zu falschen Bewertungsergebnissen führen.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Abschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Angaben im Konzernanhang nicht vollständig und angemessen sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen, der Angemessenheit der gewählten Annahmen und Parameter sowie der Objektivität und Bewertungsergebnisse der Immobiliengutachter.

Unter Einbezug unserer eigenen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir mit einem kontrollbasierten Prüfungsansatz die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt.

Wir haben uns von der Angemessenheit und der Funktionsfähigkeit der implementierten Kontrollen im Zusammenhang mit den bewertungsrelevanten Stammdaten überzeugt.

Weiterhin haben wir uns unter Einbezug unserer Immobilienbewertungsspezialisten von der Qualifikation und Objektivität der von der alstria office für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beauftragten externen Gutachter überzeugt und die in ihren Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

Zudem haben wir im Rahmen unserer aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft, ob die den externen Gutachtern zur Verfügung gestellte Datengrundlage vollständig und richtig war, sodass diese eine angemessene Basis für die Bewertung dargestellt hat.

Die Angemessenheit der gewählten Bewertungsannahmen haben wir anhand einer risikoorientierten Auswahl von Immobilien beurteilt. Insbesondere haben wir die bei der Bestimmung der immobilien-spezifischen aktuellen und zukünftigen Marktmieten, Leerstandszeiten sowie der Kapitalisierungsraten herangezogenen Annahmen unter Beachtung von Art und Lage der Immobilien auf ihre Angemessenheit hin beurteilt. Darüber hinaus haben wir in Einzelfällen Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt, um uns vom jeweiligen Objektzustand zu überzeugen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendeten Datengrundlagen sind angemessen. Die im Rahmen der Bewertung verwendeten Annahmen und Parameter sind sachgerecht.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind vollständig und angemessen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts, 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 REIT-Gesetz 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder 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 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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 26. April 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 26. April 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind im Geschäftsjahr 2018 erstmals als Konzernabschlussprüfer der alstria office REIT-AG 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

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist René Drotleff.

Berlin, den 21. Februar 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Schmidt
Wirtschaftsprüfer

gez. Drotleff
Wirtschaftsprüfer

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.

SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2018 waren die Finanz- und Ertragslage, die im Wege des beschleunigten Platzierungsverfahrens durchgeführte Erhöhung des Grundkapitals um 10 % aus genehmigtem Kapital gegen Bareinlagen sowie größere Immobilientransaktionen. Die strategische Position und Ausrichtung der Gesellschaft haben wir auch mit Hilfe externer Berater intensiv beleuchtet. Auf der Grundlage der Berichterstattung des Vorstands haben wir die Geschäftsentwicklung sowie für das Unternehmen wichtige Entscheidungen und Vorgänge ausführlich erörtert.

ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMESFÜHRUNG

Wir haben im Berichtsjahr 2018 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.

Vorstand und Aufsichtsrat haben eingehend über zustimmungspflichtige Maßnahmen 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 2018 fanden vier ordentliche und drei außerordentliche Sitzungen des Gesamtauf-sichtsrats statt. Die Präsenz der Mitglieder in den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei durchschnitt-lich 98 %. Damit haben alle Mitglieder des Aufsichtsrats an mindestens der Hälfte der Sitzungen teil-genommen. Zusätzlich haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen fünf Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2019 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts zwei weitere Sit-zungen des Gesamtauf-sichtsrats sowie eine Beschlussfassung per Umlaufbeschluss statt.

In den 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. Die Ausschussvorsitzenden berichteten über die Arbeit der Ausschüsse.

Auf einer außerordentlichen Sitzung im Januar 2018 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand und externen Beratern über die allgemeine strategische Ausrichtung und Corporate Governance des Un-ternehmens. Er fasste Beschluss über die Gründung eines Sonderausschusses Kapitalerhöhung und er-mächtigte diesen, 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 und März 2018 entschied der Aufsichtsrat jeweils im schriftlichen Umlaufverfahren über die mit dem Vorstand gemeinsam abzugebende Erklärung zur Unternehmensführung sowie über die jähr-liche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

In seiner Bilanzsitzung im März 2018 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernab-schluss zum 31. Dezember 2017 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 2017 und schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 an. Er fasste auch Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017, beriet sich mit dem Vorstand zu der Ta-gesordnung 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. Der Aufsichtsrat beriet und beschloss zudem nach Durchführung eines vertikalen Vergütungsvergleichs und auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses über die Höhe der langfristigen vari-ablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014 und der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2017, jeweils unter Berücksichtigung der individuellen Leis-tung, sowie über die Parameter der langfristigen variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2018. Im April 2018 entschied der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren über die Beschlussempfehlungen für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft.

In der ordentlichen Sitzung im April 2018 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über Immobilienan-und -verkäufe und Vermietungen. In zwei außerordentlichen Sitzungen im April und Juni 2018 beriet

der Aufsichtsrat mit dem Vorstand und externen Beratern über die strategische Position und Ausrichtung der Gesellschaft, und der Aufsichtsratsvorsitzende berichtete von einer Roadshow, bei der er gemeinsam mit dem stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Investoren der Gesellschaft getroffen hatte. Im Juni 2018 passte der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens die Satzung der Gesellschaft redaktionell an durchgeführte Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital an; im Zusammenhang mit Wandlungen von durch die Gesellschaft begebenen Wandelanleihen waren insgesamt 7.987.972 neue Aktien an Investoren und im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft insgesamt 143.750 neue Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft ausgegeben worden.

In der ordentlichen Sitzung im September 2018 berieten Vorstand und Aufsichtsrat über Immobilienan- und -verkäufe sowie über Vermietungsprojekte. Der Vorstand berichtete über laufende Refinanzierungsaktivitäten, und der Aufsichtsrat 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 2018 anhand von Fragebögen durchgeführt hatten.

In seiner ordentlichen Sitzung im Dezember 2018 erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2019 und genehmigte diese. Der Aufsichtsrat beriet mit dem Vorstand über durchgeführte und geplante Immobilienan- und -verkäufe sowie über die für das Jahr 2019 geplanten Developmentprojekte. Der Aufsichtsrat beriet über Personalthemen betreffend den Vorstand und den Aufsichtsrat und fasste, gestützt auf die Empfehlung seines Personalausschusses, darüber Beschluss, der ordentlichen Hauptversammlung die Wahl der Herren Richard Mully und Benoît Hérault für eine weitere Amtszeit als Mitglieder des Aufsichtsrats vorzuschlagen.

Auf einer Sitzung im Januar 2019 erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand und einem externen Berater den Marktausblick. Vorstand und Aufsichtsrat berieten über die Strategie der Gesellschaft sowie über größere Vermietungsprojekte, und der Aufsichtsrat fasste Beschluss über zustimmungspflichtige Vermietungen und geringfügige Anpassungen seiner Geschäftsordnungen. Im Februar 2019 fasste der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens Beschluss über die Erklärung zur Unternehmensführung und die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Auf seiner Bilanzsitzung im Februar 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018, beriet sich mit dem Vorstand zu der Tagesordnung und den Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 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 aller Ausschüsse ist in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 152 bis 162 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 Gesamtaufsichtsrat in dessen ordentlichen Sitzungen über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse. Im Geschäftsjahr 2018 befassten sich die Ausschüsse des Aufsichtsrats vor allem mit folgenden Themen:

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2018 in fünf Sitzungen zusammen, an denen jeweils der Finanzvorstand teilnahm. Im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung behandelte der Prüfungsausschuss im März 2018 den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 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 Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Darüber hinaus stimmte der Prüfungsausschuss Nichtprüfungsleistungen der Wirtschaftsprüfer zu und fasste in diesem Zusammenhang einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren. Der Prüfungsausschuss behandelte den Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2018 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 2018, die Prüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers sowie der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, 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 Kosten der Developmentprojekte sowie mit den Ergebnissen der internen Revision im Geschäftsjahr 2018 und dem Prüfplan der internen Revision für die nächsten Jahre.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2018 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. Weiterhin befasste sich der Personalausschuss mit dem Stand der Umsetzung der Aktienhalteverpflichtung der Mitglieder des Vorstands und der Selbstverpflichtung der Mitglieder des Aufsichtsrats zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft und erteilte seine Zustimmung zu beratenden Nebentätigkeiten eines Vorstandsmitglieds. Der Personalausschuss befasste sich mit der seit vielen Jahren konstanten Zusammensetzung des Vor-

stands und, vor dem Hintergrund der im Geschäftsjahr 2019 auslaufenden Amtsperioden zweiter Mitglieder des Aufsichtsrats, mit der Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat und bereitete einen Beschlussvorschlag des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft zur Wiederwahl der beiden Mitglieder des Aufsichtsrats vor.

Der Finanz- und Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2018 in drei Sitzungen mit dem Vorstand über die Finanzierungsstrategie der alstria office REIT-AG beraten und Immobilientransaktionen erörtert. Er erteilte seine Zustimmung zu im Geschäftsjahr 2018 durchgeführten An- und Verkäufen von Immobilien sowie zu Vermietungen. Schließlich erteilte er im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens seine Zustimmung zu der Refinanzierung eines Bankdarlehens, die im Rahmen der Umsetzung der Finanzierungsstrategie erfolgte.

Der Corporate Social Responsibility Ausschuss kam im Geschäftsjahr 2018 zu zwei Sitzungen zusammen und erörterte mit dem Vorstand und externen Beratern Fragen der Corporate Social Responsibility im Immobiliensektor. Der Ausschuss beriet mit dem Vorstand über die Tätigkeit der alstria office REIT-AG im Bereich Nachhaltigkeit und erörterte sowohl deren Auswirkungen auf das Geschäft der Gesellschaft als auch deren Wahrnehmung durch andere Marktteilnehmer und Ratingagenturen. Ferner beleuchtete der Ausschuss mit dem Vorstand mögliche künftige Tätigkeitsfelder der Gesellschaft im Bereich Corporate Social Responsibility.

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

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 2018 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 und einer Anpassung des Vorschlags an eine geänderte Aktienzahl 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 2019 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.

Der Aufsichtsrat überprüfte seine eigene Zusammensetzung und den Stand der Umsetzung des Kompetenzprofils mit konkreten Zielen zur Zusammensetzung und Diversitätskonzept, das in der Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft auf den Seiten 152 bis 162 des Geschäftsberichts veröffentlicht ist. In der Besetzung zum 31. Dezember 2018 entspricht der Aufsichtsrat dieser Zielsetzung, und das Kompetenzprofil ist vollständig ausgefüllt. Personelle Veränderungen hat es im Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 nicht gegeben. Interessenkonflikte von Aufsichtsrats- oder Vorstandsmitgliedern traten im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht auf.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr hohes persönliches Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2018.

Hamburg, im Februar 2019

Für den Aufsichtsrat

Dr. Johannes Conradi

Vorsitzender des Aufsichtsrats

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

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) 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 12. Februar 2019 abgegeben haben:

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG VOM 12. FEBRUAR 2019

„Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 13. Februar 2018 wurde den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 7. Februar 2017 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 pro Aktie („FFO pro Aktie“). Für den Fall, dass Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO pro Aktie für ein Geschäftsjahr beigetragen haben, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel 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 pro Aktie auch an Verkäufe entsprechend angepasst. Zudem wird das Erfolgsziel FFO pro Aktie zukünftig auch um Veränderungen des Grundkapitals der Gesellschaft im relevanten Geschäftsjahr bereinigt.

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 Präsenzschnungen 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 bei einer Rechtsanwaltskanzlei 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 integriertes 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 § 124 a 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, Unverzüglichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. alstria unterrichtet ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über die Lage des Unternehmens und über wesentliche Geschäftsereignisse insbesondere durch Finanzberichte, Analysten- und Pressekonferenzen, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie die Hauptversammlung. Auf der 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. Der Vorstandsvorsitzende nimmt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, Mandate 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 der Seite 136.

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 2018 haben sich keine Änderungen im Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG ergeben; dem Aufsichtsrat gehören derzeit folgende Mitglieder an:

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

¹⁾ 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 136 bis 137.

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 146 bis 151 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 Prüfungs-

schwerpunkten, der Vergütung des Abschlussprüfers sowie den vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Dem Prüfungsausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2018 Marianne Voigt als Vorsitzende sowie Dr. Bernhard Düttmann und Benoît Héroult als weitere Mitglieder an.

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 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 2018 Richard Mully als Vorsitzender sowie Stefanie Frensch und Benoît Héroult 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 2018 Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Stefanie Frensch und Richard Mully als weitere Mitglieder an.

Corporate Social Responsibility Ausschuss

Der Corporate Social Responsibility Ausschuss befasst sich mit Themen der Corporate Social Responsibility und Immobilieninnovationen. Dem Ausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2018 Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Richard Mully und Marianne Voigt als weitere Mitglieder an.

Sonderausschüsse

Zudem bildete der Aufsichtsrat im Januar 2018 einen Sonderausschuss Kapitalerhöhung, dem die Aufsichtsratsmitglieder Richard Mully als Vorsitzender sowie Dr. Johannes Conradi, Stefanie Frensch und Benoît Héroult als weitere Mitglieder angehörten. Der Sonderausschuss Kapitalerhöhung war ermäch-

tigt, 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. 4 a der Satzung).

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2018 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 146 bis 151 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 2018 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. Beide Vorstandsmitglieder sind bis zum 31. Dezember 2022 bestellt. Der Aufsichtsrat wird im Geschäftsjahr 2019 ein Diversitätskonzept für den Vorstand erarbeiten.

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 unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der alstria das folgende Kompetenzprofil und Diversitätskonzept im Einklang mit § 289 f 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 fünf 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 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 vier 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 September 2018 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 2019

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.

1. VERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.237. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug TEUR 2.895. 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.

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.

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

Gewährte Zuwendungen

in TEUR	Olivier Elamine				Alexander Dexne			
	Vorstandsvorsitzender				Finanzvorstand			
	2017	2018	2018 (Min.)	2018 (Max.)	2017	2018	2018 (Min.)	2018 (Max.)
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	447	455	455	455	381	383	383	383
Festvergütung ¹⁾	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen ²⁾	7	15	15	15	21	23	23	23
Summe einjährige variable Vergütung	173	231	0	347	142	189	0	284
STI 2017	173 ³⁾	-	-	-	142 ³⁾	-	-	-
STI 2018	-	231	0	347 ⁴⁾	-	189	0	284 ⁴⁾
Summe mehrjährige variable Vergütung	498	440	0	1.100	407	360	0	900
STI 2017 (3 Jahre)	58 ⁵⁾	-	-	-	47 ⁵⁾	-	-	-
LTI 2017 (4 Jahre)	440 ⁶⁾	-	-	-	360 ⁶⁾	-	-	-
LTI 2018 (4 Jahre)	-	440 ⁶⁾	0	1.100 ⁷⁾	-	360 ⁶⁾	0	900 ⁷⁾
Summe fixe und variable Vergütung	1.118	1.126	455	1.902	930	932	383	1.567
Versorgungsaufwand ⁸⁾	84	100	100	100	58	79	79	79
Gesamtvergütung	1.202	1.226	555	2.002	988	1.011	462	1.646

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ 75% des STI-Zielwertes.

⁴⁾ Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den STI: Zielwert STI x 1,5.

⁵⁾ 25% des STI-Zielwertes.

⁶⁾ LTI-Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.

⁷⁾ Maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist: Zielwert LTI x 2,5. Auszahlung in alstria-Aktien vorgesehen.

⁸⁾ Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

Zufluss

in TEUR	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	Vorstandsvorsitzender		Finanzvorstand	
	2017	2018	2017	2018
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	447	455	381	383
Festvergütung ¹⁾	440	440	360	360
Nebenleistungen ²⁾	7	15	21	23
Summe einjährige variable Vergütung	180	178	147	146
STI 2016 ³⁾	180	-	147	-
STI 2017 ³⁾	-	178	-	146
Summe mehrjährige variable Vergütung	822	855	673	699
STI 2014 (3 Jahre) ⁴⁾	68	-	56	-
STI 2014 (3 Jahre) ⁴⁾	-	83	-	68
LTI 2013 (4 Jahre) ⁵⁾	754	-	617	-
LTI 2014 (4 Jahre) ⁵⁾	-	772	-	631
Summe fixe und variable Vergütung	1.449	1.488	1.201	1.228
Versorgungsaufwand ⁶⁾	84	100	58	79
Gesamtvergütung	1.533	1.588	1.259	1.307

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ Zahlungsbetrag für 75 % des STI nach 1 Jahr.

⁴⁾ Zahlungsbetrag für 25 % des STI nach 3 Jahren.

⁵⁾ Zahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist.

⁶⁾ Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

2. VERGÜTUNGSSYSTEM

Im Januar 2017 hat der Aufsichtsrat eine Anpassung des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands beschlossen, die von der Hauptversammlung der alstria office REIT-AG im Mai 2017 gebilligt wurde und zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist. 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 wurde im Wesentlichen beibehalten, und es wurden lediglich Vereinfachungen sowie Anpassungen vorgenommen. Auch die Höhe der fixen und Zielwerte der variablen Vergütung blieben 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 Neben-

leistungen (Sachbezügen). 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
STI (Short Term Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FFO als Erfolgszielwert ▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 50% ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8–1,2 ▪ 75% Barauszahlung und 25% Auszahlung in virtuellen Aktien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FFO per Share als Erfolgszielwert ▪ Schwellenwert für das Erfolgsziel: 70% ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7–1,3 ▪ 100% Barauszahlung
LTI (Long Term Incentive)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Virtuelle Aktien mit 4-jähriger Laufzeit, anschließend Barauszahlung ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (50%) und relativem TSR (EPRA/NAREIT Europe Ex-UK Index) (50%) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,8–1,2 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stock Awards mit mindestens 4-jähriger Laufzeit, anschließend Umwandlung in Aktien der Gesellschaft ▪ Performance abhängig von absolutem TSR (25%) und relativem TSR (FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index) (75%) ▪ Multiplikator zur Berücksichtigung der individuellen Leistung: 0,7–1,3
Share Ownership Guidelines	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher nicht vorgesehen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verpflichtung der Vorstandsmitglieder, einen Aktienbestand, der drei Jahresfestgehältern entspricht, aufzubauen und diesen bis zum Ausscheiden aus ihrem Amt zu halten

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 nunmehr 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 nunmehr 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 Index 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 für Zwecke der Altersvorsorge. Diese Vorsorgeleistungen belaufen sich seit dem 1. Januar 2018 auf zirka 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. Zuletzt hat die Hauptversammlung das Vergütungssystem mit Wirkung zum 1. Januar 2018 angepasst.

1. VERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im Geschäftsjahr 2018 TEUR 525. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR							
Aufsichtsratsmitglied	Funktion im Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Personalausschuss	Finanz- & Investitionsausschuss	CSR-Ausschuss	Vergütung für 2017	Vergütung für 2018
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender	-	Vorsitzender	-	Vorsitzender	70,50	165,00
Richard Mully	stellv. Vorsitzender	-	Mitglied	Vorsitzender	Mitglied	65,49	97,50
Dr. Bernhard Düttmann	Mitglied	Mitglied	-	-	-	51,30	60,00
Stefanie Frensch	Mitglied	-	Mitglied	Mitglied	-	52,00	65,00
Benoît Héroult	Mitglied	Mitglied	-	Mitglied	-	57,00	67,50
Marianne Voigt	Mitglied	Vorsitzender	-	-	Mitglied	57,00	70,00
Total						353,29	525,00

2. VERGÜTUNGSSYSTEM

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung in Höhe von jeweils TEUR 50. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält darüber hinaus eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 100, sein Stellvertreter von TEUR 25.

Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 20 pro Jahr gesondert vergütet. Die Mitgliedschaften im Personalausschuss und im Investitionsausschuss werden mit jeweils TEUR 7,5 pro Jahr gesondert vergütet. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse erhalten zusätzlich jeweils TEUR 7,5 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.

Anpassung des Vergütungssystems

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat hat die ordentliche Hauptversammlung im Mai 2017 mit Wirkung ab dem 1. Januar 2018 angepasst. Die Anpassung erfolgte, um die Aufsichtsratsvergütung 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.

Selbstverpflichtung zum Aktienerwerb

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich 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.

REIT-ANGABEN

REIT-ERKLÄRUNG

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Im Zusammenhang mit dem deutschen handelsrechtlichen Jahresabschluss (§ 264 ff. HGB) sowie dem IFRS-Konzernabschluss (§ 315e HGB) zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2018 erklärt der Vorstand der alstria office REIT AG (im Nachfolgenden auch Gesellschaft genannt) zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der vorbelasteten und nicht vorbelasteten Erträge (§ 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz) Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befinden sich nach den uns vorliegenden Informationen 75,19% der Aktien der Gesellschaft entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz im Streubesitz. Dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 3. Januar 2019 schriftlich 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 des IFRS-Konzernabschlusses abzüglich der Ausschüttungsverpflichtung und der Rücklagen im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
 - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 3.994.659 beläuft und somit 95,54% 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 1.634 belaufen, höchstens 20%, nämlich 0,04%, aus.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen des IFRS-Konzernabschlusses (§ 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz)
 - a) wurden im Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen von EUR 645,7 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;
 - b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren, im Geschäftsjahr 2018 insgesamt TEUR 43. Dies entspricht 0,01% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.

REIT-Angaben

5. In 2018 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 92.170 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2017 wurde ein handelsrechtlicher Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 50.605 ausgewiesen.
6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Jahresüberschusses.
7. Seit 2014 hat der Konzern 28,04% des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im IFRS-Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital beträgt zum Abschlussstichtag EUR 2.684,1 Mio. und entspricht damit 67,19% des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im IFRS Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist (§ 15 REIT-Gesetz).

Hamburg, den 21. Februar 2019

alstria office REIT-AG

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

REIT-VERMERK

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH § 1 ABS. 4 REIT-GESETZ (REITG)

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 und 13 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 2018 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beurteilung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2018 übereinstimmen und ob die Angaben zur Einhaltung des § 13 REIT-Gesetz zur Ausschüttung an die Anleger sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2018 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu § 13 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Gesellschaft abgestimmt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär gemäß § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2018 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung des § 13 REIT-Gesetz gemachten Angaben sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz sind zutreffend.

REIT-Angaben

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.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die alstria office REIT-AG erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 (Anlage 2) zugrunde. Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Berlin, den 21. Februar 2019

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmidt

Wirtschaftsprüfer

Drotleff

Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

Finanztermine 2019

22. Mai	Hauptversammlung
7. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
13. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
5. 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

BUILDING YOUR FUTURE

alstria office REIT-AG
www.alstria.de
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