

alstria office REIT-AG Hamburg

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2013

Hinweis: Bei dieser PDF-Datei des Testatexemplars handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich das in Papierform erstellte und ausgelieferte Testatexemplar!

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited, eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), und/oder ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen. Jedes dieser Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Eine detaillierte Beschreibung der rechtlichen Struktur von Deloitte Touche Tohmatsu Limited und ihrer Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Inhaltsübersicht

- 1 LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS
 - 1.1 Lagebericht
 - 1.2 Gewinn- und Verlustrechnung
 - 1.3 Bilanz
 - 1.4 Anhang
 - 1.5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 2 ALLGEMEINE AUFTRAGSBEDINGUNGEN FÜR WIRTSCHAFTSPRÜFER
UND WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFTEN

alstria office REIT-AG, Hamburg

Lagebericht für 2013

Wirtschaftliches Umfeld

Obwohl sich die deutsche Wirtschaft nicht komplett den Auswirkungen der anhaltenden Rezessionen in einigen europäischen Ländern entziehen konnte, hat sie sich im Jahr 2013 als stabil erwiesen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich moderat um 0,4 %. Das Wachstum fiel jedoch geringer aus als das des Jahres 2012 (0,7 %) und lag deutlich unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %).^{*} Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote stieg im Vergleich zu 2012 leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 6,9 %.^{**}

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich 2013 weiterhin positiv, was zum höchsten Transaktionsvolumen seit dem Boomjahr 2007 führte. Das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien stieg auf zirka EUR 31 Mrd. und lag damit 21 % höher als im Vorjahr. Inländische und ausländische Investoren bevorzugten die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes und betrachteten diesen unter Rendite/Risiko Gesichtspunkten als attraktiv.^{***}

Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien

Die Entwicklung der Spitzenmieten fiel in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart („Big-7“) 2013 überwiegend positiv aus. Im Durchschnitt stiegen die Mieten um etwa 1,9 %. Einen

* Statistisches Bundesamt.

** Bundesagentur für Arbeit.

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

überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnete der Frankfurter Markt mit 6,1 % (EUR 35,00 pro m²) und der Düsseldorfer Markt mit 5,8 % (EUR 27,50 pro m²). In München stiegen die Bürospitzenmieten um 1,6 % (EUR 31,50 pro m²). In Berlin (EUR 22,00 pro m²), Hamburg (EUR 24,00 pro m²) und Stuttgart (EUR 18,50 pro m²) blieben die Mieten auf dem Vorjahresniveau.

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 8,8 % auf 8,3 % (bzw. um 0,47 Mio. m² auf 7,31 Mio. m²). Die höchste Leerstandsquote der Big-7 verzeichnete Düsseldorf (11,4 %), gefolgt von Frankfurt (11,1 %), Berlin (8,2 %), Hamburg (7,8 %), München (7,3 %), Köln (7,0 %) und Stuttgart (5,3 %).

Flächenumsätze In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2013 2,93 Mio. m² Bürofläche vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem leichten Rückgang von 0,11 Mio. m² oder 3,5 %. Die stärksten Rückgänge wurden in München (-17,1 %), Berlin (-16,4 %) und Frankfurt (-14,0 %) verzeichnet. Diese Rückgänge wurden teilweise durch einige große Zuwächse wie die in Stuttgart (+34,7 %), Düsseldorf (+19,4 %) und Köln (+18,1 %) kompensiert.

Büroneubauten Mit einer Fläche von zirka 890.000 m² stieg das Neubauvolumen von Büro- und Gewerbeflächen in 2013 im Vergleich zum sehr niedrigen Niveau des letzten Jahres leicht an (+8,2 %). Grund dafür sind v.a. die Fertigstellungen in Frankfurt (+143,3 %), Köln (+59,0 %) und Stuttgart (+57,2 %). Für das Jahr 2014 wird ein nochmals höheres Fertigstellungsvolumen von zirka 1.170.000 m² erwartet, das bereits in überwiegendem Maße (63,0 %) vorvermietet ist. Somit wird das Angebot an hochwertigen, neugebauten Flächen in 2014 auf einem niedrigen Niveau bleiben.

Investitionsmärkte Im Geschäftsjahr 2013 hat sich der positive Trend auf den Investitionsmärkten fortgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 30,7 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 21 % an. Damit lag das Transaktionsvolumen auf dem höchsten Niveau seit dem Boomjahr 2007. An den Big-7 Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 19,5 Mrd. verzeichnet. Davon entfielen auf

München mit EUR 4,7 Mrd., Frankfurt mit EUR 4,2 Mrd. und Berlin mit EUR 3,5 Mrd. die höchsten Transaktionsvolumina.

Die Investitionsmärkte konzentrierten sich weiterhin auf Core-Objekte, gekennzeichnet durch beste Lage und Qualität. Die Spitzenrenditen beliefen sich im Bürobereich auf durchschnittlich 4,67 %. Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2013 rund 75 % des Transaktionsvolumens auf einzelne Grundstücke, während 25 % Portfoliotransaktionen betrafen.

Strategische Ausrichtung

Die alstria office REIT-AG ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. Der alstria-Konzern setzt sich aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG und 19 Tochtergesellschaften (neun Kommanditgesellschaften, die Gebäude halten, neun Komplementärgesellschaften, und eine REIT-Dienstleistungsgesellschaft) zusammen. Operative Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Obwohl der größte Anteil der Immobilien sich im Eigentum der alstria office REIT-AG befindet, wurden zum 31. Dezember 2013 15 Objekte von neun Tochtergesellschaften gehalten.

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

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

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

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

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

> alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 6,0 Jahre). 70 % der Mietumsätze werden mit wenigen, aber qualitativ hochwertigen Mietern erzielt. Rund 40 % der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von konjunkturellen Einflüssen betroffen sind.

> alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d.h. durch die Arbeit an den Gebäuden generiert. So betreiben wir unser Real Estate Operations-Management (Asset- und Property-Management) intern und können uns damit positiv vom Wettbewerb abgrenzen.

> Ein Kernelement der Geschäftsstrategie von alstria ist die Unterstützung ihrer Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Dabei besteht kein Widerspruch zwischen der Reduzierung der allgemeinen Grundstücksbetriebskosten und der Steigerung der Rentabilität von alstria. Das Unternehmen geht davon aus, dass sich im derzeitigen Marktumfeld, in dem die meisten deutschen Unternehmen Kostenreduzierungen anstreben, neue Chancen für alstria ergeben könnten.

FINANZANALYSE

Ertragslage

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Daten der geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2012 und 2013:

Gewinn und Verlustrechnung

in TEUR	2013	%	2012	%	
		Gesamt-		Gesamt-	Verände-
		leistung		leistung	rung
Gesamtleistung	89.486	100,0	87.011	100,0	2.475
Sonstige betriebliche Erträge	20.775	23,2	11.022	12,7	9.753
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.565	-17,4	-14.365	-16,5	-1.200
Personalaufwand	-7.126	-8,0	-6.570	-7,6	-556
Abschreibungen	-32.633	-36,5	-44.327	-50,9	11.694
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-35.388	-39,5	-25.096	-28,8	-10.292
Beteiligungserträge	826	0,9	17.597	20,2	-16.771
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-623	-0,7	-7.313	-8,4	6.690
Zinserträge	1.276	1,4	1.636	1,9	-360
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-32.772	-36,6	-26.061	-30,0	-6.711
Jahresfehlbetrag	-11.744	-13,1	-6.466	-7,4	-5.278

Geschäftsentwicklung 2013

Der Jahresfehlbetrag betrug für das Geschäftsjahr 2013 TEUR -11.744 (Vorjahr TEUR -6.466). Da das Unternehmen steuerbefreit ist, entstand in 2013 kein Steueraufwand. Somit entspricht der Jahresfehlbetrag dem Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Anstieg des Jahresfehlbetrags um TEUR 5.278 gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einem um TEUR 16.771 geringeren Beteiligungsergebnis, das im Vorjahr Ausschüttungen aus einem Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 17.597 enthielt, sowie dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 10.292. Zinsen und ähnlichen Aufwendungen, die im Wesentlichen aufgrund von Transaktionsnebenkosten der Refinanzierung des Konsortialdarlehens sowie der Begebung einer Wan-

delanleihe um TEUR 6.711 anstiegen, trugen ebenfalls zu dieser Entwicklung bei. Ferner resultiert der Anstieg auf den im Einklang mit der Gesamtleistung erhöhten Aufwendungen für bezogene Leistungen.

Diese Effekte werden teilweise kompensiert durch den im Vergleich zum Vorjahr geringeren Abschreibungsbedarf (TEUR 11.694) sowie der Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR+ 9.753), deren Anstieg im Wesentlichen aus den Erlösen aus dem Verkauf von Gebäuden resultiert (TEUR +10.802). Darüber hinaus verminderte sich der Abschreibungsbedarf auf Finanzanlagen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.690 während sich die Gesamtleistung leicht erhöhte (TEUR 2.475).

Die **Gesamtleistung** stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 aufgrund der Zunahme der vermieteten Fläche im Rahmen des Neuerwerbs von Immobilien. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 85.591. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR 3.895 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 89.486 (Vorjahr TEUR 87.011).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** mit einem Bestand von TEUR 20.775 enthalten insbesondere Erträge aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 10.802), Erträge aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (TEUR 5.482), Erträge aus Abstandszahlungen (TEUR 1.079), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 892), Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten (TEUR 777) sowie Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten für eine Kapitalmaßnahme (TEUR 571). Die Erträge aus der Zuschreibung zu Sachanlagen ergeben sich aus dem Wegfall des Grundes für in der Vergangenheit vorgenommene Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultierten vornehmlich aus dem Auslaufen von Mietgarantieverpflichtungen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR +9.753) resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Erträge aus der Veräußerung von Immobilien. Im Berichtsjahr wurden neun bebaute Grundstücke der Gesellschaft veräußert. Der Buchwert der betroffenen Objekte betrug TEUR 37.879. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 47.980 ergaben sich Buchgewinne in Höhe von TEUR 10.802 sowie Buchverluste in Höhe von TEUR 701. Im Vergleich hierzu wurden im Vorjahr zwei Objekte mit einem Buchgewinn von TEUR 666 veräußert.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** enthalten umlegbare Betriebskosten für die Immobilien. Davon wurden TEUR 11.924 als an die Mieter weiter verrechenbare Be-

triebskosten unter den unfertigen Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund eines Anstiegs der vermieteten Fläche um TEUR 1.200 auf TEUR 15.565.

Der **Personalaufwand** der Berichtsperiode beträgt TEUR 7.126. Der Anstieg um TEUR 556 gegenüber dem Vorjahr basiert überwiegend auf der Entwicklung der Gehälter (TEUR +330) durch einen Anstieg des Personalbestandes sowie in Höhe von TEUR 152 auf höheren Aufwendungen aus erfolgsabhängigen Vergütungen.

Die **Abschreibungen** verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.694 auf TEUR 32.633. Der Effekt resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 12.005.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** lagen bei TEUR 35.388. Darin sind unter anderem Zuführungen zu Rückstellungen für Drohverluste aus Derivaten in Höhe von TEUR 15.740, nicht weiter verrechenbare Grundstücksbetriebskosten in Höhe TEUR 8.925, Verluste aus dem Abgang derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 4.234 sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.304 enthalten.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 10.292 resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Zuführung von Drohverlustrückstellungen. Im Rahmen der Refinanzierung des Konsortialdarlehens schied ein Zinsswap aus der Bewertungseinheit mit der Zinsvereinbarung des zugrunde liegenden Darlehens aus. Für den zum Bilanzstichtag TEUR 15.740 betragenden negativen Marktwert des Zinsswaps war daher eine aufwandserhöhende Drohverlustrückstellung in gleicher Höhe zu bilden.

Dem entgegen minderten sich die Kosten für die vorzeitige Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten um TEUR 3.807. Während im Vorjahr die vollständige Beendigung eines Zinsswaps einen Aufwand von TEUR 8.041 erforderte, wurde im Berichtsjahr lediglich der Nominalwert eines Zinsswaps von TEUR 472.500 auf TEUR 380.870 herabgesetzt. Hieraus resultierten Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.234. Ferner verminderten sich die Rechts- und Beratungskosten um TEUR 1.931. Der Effekt resultiert vornehmlich aus im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen im Vorjahr entstandenen Kosten (TEUR 1.310).

Die **Erträge aus Beteiligungen** betragen TEUR 826 und resultieren aus Gewinnausschüttungen eines Beteiligungsunternehmens.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** (TEUR 623) resultieren aus einer außerplanmäßigen Abschreibung der Beteiligung an einem Joint Venture. Die Beteiligung wurde aufgrund einer vorraussichtlich dauerhaften Wertminderung auf ihren beizulegenden Wert von TEUR 1.603 abgeschrieben.

Finanzergebnis

Im Geschäftsjahr 2013 wurde das bestehende Konsortialdarlehen vor Ablauf der ursprünglichen Laufzeit refinanziert. Ein Konsortium von vier Banken stellte einen neuen Kreditrahmen in Höhe von EUR 544,1 Mio. zur Verfügung. Das neue Konsortialdarlehen wurde zum Stichtag in Höhe von TEUR 538.963 in Anspruch genommen. Ein weiteres Darlehen valutierte zum Bilanzstichtag mit TEUR 47.223. Zur Finanzierung der Immobilienerwerbe wurde im Vorjahr zudem ein Darlehen aufgenommen, das zum Bilanzstichtag mit TEUR 39.500 valutierte.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf EUR 10,0710 festgelegt, gleichbedeutend mit einer Wandlungsprämie von 15 % über dem Referenzaktienkurs von EUR 8,7574.

Zinserträge (TEUR 1.276) ergaben sich mit einem Betrag von TEUR 963 aus Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden, sowie aus Zinsen auf Bankguthaben (TEUR 313).

Der Anstieg der Zinsaufwendungen um TEUR 6.711 auf TEUR 32.772 beruht vornehmlich auf einmaligen Kosten der Darlehensaufnahme sowie die Begebung der Wandelanleihe in Höhe von TEUR 6.209.

VERMÖGENS- und FINANZLAGE

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria im Geschäftsjahr 2013:

Veränderung der Grundstücke und Gebäude (in EUR Mio.)

Grundstücke und Gebäude zum 31. Dez. 2012	1.117,16
Investitionen	45,85
Umbuchungen	3,74
Veräußerungen	-37,88
Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholung	5,48
Außerplanmäßige Abschreibungen	-5,04
Abschreibungen	-26,95
Grundstücke und Gebäude zum 31. Dez. 2013	1.102,36

Die Position Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten verminderte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 14,8 Mio. In der Berichtsperiode wurden zwei Objekte, sowie ein zuvor als Erbbaurecht gehaltenes Grundstück zu Anschaffungskosten von EUR 44,01 Mio. erworben und weitere EUR 1,84 Mio. in bestehende Objekte investiert. Die Umbuchungen in Höhe von EUR 3,74 Mio. betreffen fertig gestellte Projekte, die aus den Anlagen im Bau umgebucht wurden. Die Veräußerungen betreffen den Verkauf von neun Objekten in der Berichtsperiode. Der Buchwert der betroffenen Objekte betrug insgesamt TEUR 37.879. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 47.980 ergaben sich Buchgewinne in Höhe von TEUR 10.802 sowie Buchverluste in Höhe von TEUR 701. Aufgrund des Wegfalls von Gründen für Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden wurden in der Berichtsperiode Zuschreibungen in Höhe von TEUR 5.482 vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 5.037 resultieren aus Wertminderungen von Gebäuden.

Das Finanzanlagevermögen erhöhte sich zum 31. Dezember 2013 im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 2.747 auf TEUR 183.405. Der Anstieg resultierte aus Einlagen in ein Unternehmen, an dem alstria eine Beteiligung hält (TEUR 3.370). Gegenläufig wirkte sich eine außerplanmäßige Abschreibung (TEUR 623) auf ein solches Unternehmen aus.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stiegen im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 16.824 auf einen Saldo von TEUR 26.937 zum Bilanzstichtag. alstria hat im Berichtsjahr ein Darlehen für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von TEUR 24.287 zurückgeführt. Durch Weiterbelastung erhöhten sich hieraus die Forderungen

gen in gleicher Höhe. Dieser Effekt wurde durch die Einnahmen der verbundenen Unternehmen gemindert, die im Rahmen der Cash-Pool Verrechnung den Forderungsbestand minderten.

Die Vorräte stiegen im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 3.895. Der Anstieg resultiert vornehmlich aus dem Anstieg an vermieteter Fläche.

Die flüssigen Mittel haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 115.678 auf TEUR 81.417 vermindert. Der Abfluss resultiert im Wesentlichen aus der Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierung unter Berücksichtigung der Mittelverwendung für Investitionen und die Dividendenausschüttung sowie dem Mittelzufluss aus Mieterlösen.

Die Passivseite der Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 673.412 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 45,8 % errechnet. Dies stellt einen Rückgang gegenüber der Quote am Vorjahresstichtag von 49,8 % dar. Der Rückgang resultierte vornehmlich aus dem Anstieg des Fremdkapitals durch Begebung der Wandelanleihe mit einem Nennwert von TEUR 79.400 sowie aufgrund eines höheren Rückstellungsbedarfs für drohende Verluste. Gleichzeitig verminderte sich das Eigenkapital um TEUR 50.695.

Die Rückstellungen nahmen im Wesentlichen aufgrund von Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen für derivative Finanzinstrumente (TEUR 15.740) gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.903 zu.

Die im Berichtsjahr begebene Wandelanleihe wurde zu ihrem Nominalwert in Höhe von TEUR 79.400 passiviert. Das Wandlungsrecht wurde mit TEUR 516 bewertet und in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die übrigen langfristigen Darlehen verminderten sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 23.298. Zum Bilanzstichtag bestand eine Verbindlichkeit aus drei Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 625.686 (im Vorjahr TEUR 648.984).

Die Minderung betrifft im Wesentlichen ein Konsortialdarlehen das zum Vorjahresstichtag mit TEUR 564.721 valutierte. Der kurzfristige Anteil des Darlehens in Höhe von TEUR 5.460 wurde im Berichtsjahr getilgt. Im Rahmen einer Refinanzierung wurde das Konsortialdarlehen durch ein weiteres Konsortialdarlehen abgelöst. Dieses valuiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 538.963.

Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 3.742 auf TEUR 21.927 zum 31. Dezember 2013. Die Verbindlichkeit resultiert aus den Vorauszahlungen auf Betriebskostenabrechnungen der Mieter.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um TEUR 801 auf TEUR 37.871. Aufgrund der Rückführung von Darlehensverbindlichkeiten verbundener Unternehmen durch die alstria hat sich der Bestand an Tochtergesellschaften, gegenüber denen die alstria Verbindlichkeiten ausweist, vermindert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.270 auf TEUR 2.247. Der Saldo des Vorjahres enthielt eine erhaltene Vorauszahlung (TEUR 2.662), auf die im Berichtsjahr geleistet wurde.

Unternehmenssteuerung

Zur Unternehmenssteuerung konzentriert sich alstria vornehmlich auf die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren: Umsatzerlöse und FFO auf Konzernebene.

Die Umsatzerlöse des alstria-Konzerns beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens entstehen.

Das FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen und einmaligen Effekten.

Für das Geschäftsjahr 2013 prognostizierte der alstria-Konzern Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 103 Mio. Durch die gute Vermietungsleistung wurde diese Prognose um zirka EUR 1 Mio. übertroffen, so dass sich die Umsatzerlöse in 2013 auf rund EUR 104 Mio. beliefen.

Das FFO betrug in 2013 rund EUR 45 Mio., was der Prognose für dieses Jahr entspricht.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikobericht

Risikomanagement

alstria hat ein konzernweites, strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands der Unternehmung sollen dadurch verhindert werden. Das Risikofrüherkennungssystem befindet sich aktiv im Einsatz. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von potenziellen Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die 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 der alstria. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria office REIT-AG.

Struktur des Risikomanagements

Das Risikomanagement ist als von den einzelnen Geschäftsbereichen unabhängiger Zentralbereich organisiert. Der Risikomanager erstellt vierteljährlich einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand. Grundlage für die Erstellung des Risikoberichts sind die Berichte der für die unterschiedlichen Risikokategorien zuständigen Risikoverantwortlichen.

Im Rahmen seiner 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:

Risikokategorie		Bereichsverantwortlicher
Strategische Risiken	=>	Finance & Controlling
Betriebliche Risiken	=>	Real Estate Operations
Compliance-Risiken	=>	Legal
Finanzielle Risiken	=>	Finance & Controlling

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

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

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

Risikobewertung

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

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

Eintrittswahrscheinlichkeit	Beschreibung
1 bis 15 %	Sehr unwahrscheinlich
16 bis 35 %	Unwahrscheinlich
36 bis 55 %	Wahrscheinlich
56 bis 75 %	Sehr wahrscheinlich
76 bis 99 %	Fast sicher

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

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

Erwartete Auswirkung in Mio. EUR	Grad der Auswirkung
Größer 0,0 bis 0,3	Unwesentlich
Größer 0,3 bis 0,75	Gering
Größer 0,75 bis 3,0	Moderat
Größer 3,0 bis 7,5	Erheblich
Größer 7,5	Kritisch

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

Eintrittswahrscheinlichkeit					
Fast sicher	L	M	H	H	H
Sehr Wahrscheinlich	L	M	M	H	H
Wahrscheinlich	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

H= Hohes Risiko

M= Mittleres Risiko

L=Geringes Risiko

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen, unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem prozessbezogene, weitestgehend systemseitig sichergestellte technische Kontrollen, wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Abteilungen wie Controlling, Recht oder der Treasury prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat (hier insbesondere der Prüfungsausschuss) sowie eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind mit prozessunabhängigen Prüfungsmaßnahmen in das interne Überwachungssystem eingebunden.

Für spezielle fachliche Fragestellungen und komplexe Bilanzierungssachverhalte fungiert das Rechnungswesen als zentraler Ansprechpartner. Falls erforderlich, wird auf externe Sachverständige (Wirtschaftsprüfer, qualifizierte Gutachter etc.) zurückgegriffen.

Darüber hinaus werden die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen durch das Controlling der alstria durchgeführt. Alle Posten und wesentlichen Konten der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz 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 der alstria. 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 der alstria eingerichtet.

Beschreibung und Bewertung der Risiken

Die 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 der alstria werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2014 bis 2016.

Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken ergeben sich abgeleitet aus der makroökonomischen Entwicklung über die Immobilienmarktentwicklung auf die Gesellschaft. Nach wie vor unklar bleiben die Auswirkungen, die sich aus der andauernden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA auf die Situation an den Finanzmärkten und davon abgeleitet auf das zukünftige makroökonomische Umfeld in Deutschland ergeben werden. Gegenwärtig sind keine direkten Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des zukünftigen makroökonomischen Umfelds im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen.

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

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 Verfasstheit der alstria office REIT-AG als REIT sowie gegenwärtig die durch die EU-Richtlinie über

alternative Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) vorgesehene stärkere Regulierungen der europäischen Investmentbranche. Die Richtlinie wurde Mitte 2013 in nationales Recht umgesetzt. Während Änderungen im Hinblick auf die REIT-Gesetzgebung derzeit auch unter der neuen Regierungskoalition nicht zu erwarten sind, ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar, ob alstria in den Anwendungsbereich der AIFM-Richtlinie fallen wird. Die Umsetzung des Gesetzes könnte aufgrund neuer regulatorischer Anforderungen zu höheren Aufwendungen führen. Insgesamt werden die Risiken in Bezug auf das rechtliche Umfeld, wiederum unverändert zum Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

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 niedrig (L) eingestuft.

Betriebliche Risiken

Das betriebliche Risikomanagement von alstria bezieht sich auf immobilienpezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und das Risiko fallender Marktmieten. Risiken, die sich aus dem möglichen Verlust von Schlüsselpersonen ergeben könnten, wie bspw. Know-how Verlust und Verlust von wesentlichen Kompetenzen, werden hier genauso erfasst. Die 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. Ein betriebliches Risiko, welches sich nach wie vor als Folge der Staatschuldenkrise verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Aufgrund der Tatsache, dass alstrias Hauptmieter öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell und unverändert zum Vorjahr sehr begrenzt (L).

Umbau- und Modernisierungsprojekten alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte mit einem erheblichen Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln, wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet. Im Vergleich zum Ende

der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau und Modernisierungsprojekten unverändert als moderat (M) eingestuft.

Mitarbeiter Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften zur Besetzung von offenen Stellen bergen Risiken. In beiden Fällen könnte es zu einem Engpass an geeigneten Fach- und Führungskräften kommen, der schlimmstenfalls einen Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Möglichkeit von weiterem Wachstum der Gesellschaft haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte, bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, Stärkung der Arbeitnehmerattraktivität, Hochschulmarketing sowie Mitarbeitermotivation durch starke Führungs- und Unternehmenskultur und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

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

Immobilientransaktionen alstria ist einem Risiko in Bezug auf den Erwerb und die Veräußerung von Immobilien ausgesetzt. Es handelt sich um die teilweise oder vollständige Nichtaufdeckung von Risiken und Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Immobilien im Rahmen des durchgeführten Due Diligence-Prozesses oder dem Risiko im Zusammenhang mit der für die Wertermittlung angewandten Bewertungsmethode. Im Falle der Veräußerung einer Immobilie wird alstria für gewöhnlich bestimmte Garantien bezüglich tatsächlicher oder rechtlicher Sachverhalte der veräußerten Immobilie gegenüber dem potenziellen Erwerber abgeben. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass 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 niedrig (L) bis moderat (M) eingestuft.

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

Weiterhin wurden Versicherungen für Schäden, die sich infolge von Umweltkatastrophen ergeben könnten, abgeschlossen. Die beschriebenen Umweltrisiken liegen auf einem, unverändert zum Vorjahr, niedrigem (L) Niveau.

Compliance-Risiken

REIT-Gesetzgebung alstria ist im REIT-Segment „Deutsche Börse REITs“ registriert. Das REIT-Segment ermöglicht es alstria, präsenter für Investoren zu werden und sich als REIT auf dem Kapitalmarkt zu differenzieren. Die REIT-Aktien werden auf dem Parkett der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Der REIT-Status hat keinen Einfluss auf die Bedingungen für die Handelszulassung am Regierten Markt (Prime Standard).

Um sich als Deutscher REIT zu qualifizieren und den REIT-Status aufrecht zu erhalten,

müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die Wichtigsten dabei sind: Ein Deutscher REIT muss eine am ordentlichen Markt notierte Aktiengesellschaft mit gesetzlichem Sitz und Unternehmensführung in Deutschland sein. Das gezeichnete Aktienkapital muss mindestens EUR 15 Mio. betragen, und alle Aktien müssen dieselben Stimmrechte aufweisen. Der Streubesitz muss bei mindestens 15 % liegen, und kein Investor darf mehr als 10 % der Anteile direkt halten bzw. Anteile, die mehr als 10 % der Stimmrechte auf sich vereinen. Außerdem müssen mindestens 75 % der Vermögenswerte durch Immobilien abgedeckt sein, und mindestens 75 % der Bruttoerträge müssen aus Immobilien generiert werden. Mindestens 90 % des Jahresgewinns nach HGB müssen an die Aktionäre ausgeschüttet werden, und das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45 % des Zeitwertes seiner Anlageimmobilien gemäß IFRS fallen.

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

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

Kapitalstrukturmanagement Das Kapital- und Investitionsmanagement zielt darauf ab, die Klassifizierung des Unternehmens als REIT zu erhalten, um die Geschäftsaktivitäten zu stützen und den Unternehmenswert zu maximieren.

Die alstria steuert ihre Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen vor, um auf Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können. Um die Kapitalstruktur zu optimieren, bestehen für alstria grundsätzlich auch die Möglichkeiten der Ausgabe neuer Aktien oder der Kapitalrückzahlung an die Aktionäre. Hinsichtlich der Ziele, Vorgaben und Prozesse wurden per 31. Dezember 2013 bzw. 31. Dezember 2012 keine Veränderungen vorgenommen.

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

Gemäß § 15 REIT-Gesetz darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss

ausgewiesene Eigenkapital 45 % des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres.

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 50,9 %. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2013 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der alstria-Konzern in den nächsten drei aufeinander folgenden Jahren die REIT-Eigenkapitalquote von 45 % unterschreitet und dadurch die alstria ihre Steuerbefreiung sowie gegebenenfalls ihren REIT-Status verliert. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2016 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45 %-Grenze ausgeschlossen.

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

Rechtliche Risiken Es bestehen derzeit keine wesentlichen Klagen gegen ein Unternehmen der Gruppe aus zivilrechtlichen oder sonstigen Rechtsangelegenheiten außerhalb des Tagesgeschäftes. Somit wird das Risiko aus Rechtsauseinandersetzungen, 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.

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinsswaps und -caps. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cash-flow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt die Fremdkapitalquote 52,7 %. Dies ist ein angemessenes Verhältnis im Vergleich zu dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad deutscher Immobilienunternehmen. Das Konsortialdarlehen von alstria erlaubt ein Loan-to-Value-Verhältnis (LTV) von bis zu 70 %. Nach der im Geschäftsjahr 2013 durchgeführten Refinanzierung des Hauptdarlehens der alstria office REIT-AG ist es zum relevanten Stichtag gelungen, den LTV auf 53,4 % zu fixieren. Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde erfolgreich begegnet.

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

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

Die Absicherungspolitik von alstria verwendet eine aus klassischen Zinsswaps und -caps bestehende Mischung, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zugleich sollen Kosten vermieden werden, die durch eine übermäßig abgesicherte Position entstehen können. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Eine Anzahl verschiedener derivativer Finanzinstrumente wurde erworben, um die Zinskosten zu kontrollieren. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinsswaps, bei denen das Unternehmen mit Vertragspartnern vereinbart, in bestimmten Intervallen die Differenz zwischen festen und variablen Zinssät-

zen, die auf einen vereinbarten Nennwert berechnet werden, auszutauschen. Zusätzlich wurden Zinscaps erworben; hierbei wird der Zins bis zu einem bestimmten Höchstbetrag fixiert. Bei Überschreitung der Höchstzinsrate wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins und dem Cap ausbezahlt. Aufgrund der geschilderten Absicherungsstrategie wird das Zinsrisiko gegenwärtig, wie im Vorjahr, als moderat eingestuft (M).

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

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

Bewertungsrisiken Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch einen unabhängigen Wertgutachter ermittelt wurde. Er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die alstria keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, fallende Nachfrage oder steigende Leerstandsdaten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen sich aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und

-analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien alstrias mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bestimmt. Zusammenfassend wird das Risiko von unerwarteten Abwertungen, wie im Vorjahr, als moderat eingestuft (M).

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

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 2013 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 1,1 % (2012: 1,1 %), die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 46,3 % (2012: 37,6 %). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland, welches sich bislang trotz der Staatsschuldenkrisen in einigen europäischen Staaten und den USA als vergleichsweise stabil erweist. Zum anderen untermauern die stabile Refinanzierungsposition, der konservative Verschuldungsgrad und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen. Nach unserer Überzeugung weisen die vorstehend beschriebenen Risiken in Anbetracht ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter auf.

Chancenbericht

Chancenmanagement

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

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

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

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

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

Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

Entscheidend für die Qualität einer Immobilie ist ihr Standort. Chancen ergeben sich dann, wenn der regionale Markt durch eine günstige demographische Entwicklung und eine vorteilhafte Immobiliendynamik geprägt ist. Hier ergeben sich, zusammen mit einem optimalen Immobilienmanagement, Chancen auf langfristige Wertzuwächse. alstria's Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, Immobilien mit der beschriebenen Potentialstruktur zu identifizieren. Die Durchführung einer Akquisition erfolgt daher nur, wenn die Höhe des Investitionsvolumens die Aussicht auf Erzielung eines nachhaltigen Wertzuwachses ermöglicht.

Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

Ein strukturiertes, aktives Property und Asset 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 potentiellen 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 alstria's Immobilienportfolio, die einer Modernisierung oder Repositionierung bedürfen. Die Modernisierung einer Immobilie eröffnet die Chancen für Wertschöpfung, indem die Immobilie für die nächsten 20 bis 30 Jahre neu positioniert werden kann und ihre zukünftige Attraktivität im Markt und für die Mieter gestaltet werden kann.

Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur 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 Finanzie-

rung besteht auch in dem geringen Verschuldungsgrad (LTV). Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 50,9 % (LTV aus Bankdarlehen), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt.

Gesamtaussage zum Chancenbericht

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

Daher ist alstria sehr gut aufgestellt, um ihre auf den Erwerb und das Objektmanagement ausgerichtete Strategie fortzusetzen und 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 die Sanierungsprojekte, die alstria über Joint-Venture-Projekte und in Eigenregie verstärkt fortgesetzt hat.

PFLICHTANGABE

Angaben gemäß § 289 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2013 und erläuternder Bericht des Vorstands

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 betrug das Grundkapital der alstria EUR 78.933.487,00 und war eingeteilt in 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Einschränkung der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien

Die Ausübung der Stimmrechte und die Übertragung der Aktien richten sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung der alstria, die beides nicht beschränkt. In den Fällen des § 136 AktG ist das Stimmrecht aus den betroffenen Aktien von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Sonstige Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen zum Bilanzstichtag nicht vor oder sind, soweit sich diese aus Vereinbarungen zwischen Aktionären ergeben könnten, dem Vorstand nicht bekannt.

Beteiligungen am Kapital mit mehr als 10 % der Stimmrechte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital 10 % der Stimmrechte überschritten hätte.

Aktien mit Sonderrechten

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

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

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

Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen

Der Vorstand der alstria besteht aus einer oder mehreren Personen, die gemäß §§ 84, 85 AktG durch den Aufsichtsrat bestellt und abberufen werden. Die Satzung enthält hierzu keine Sonderregelungen. Gemäß § 84 AktG werden Vorstandsmitglieder auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Satzungsänderungen werden gemäß §§ 179, 133 AktG vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat zudem gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung die Befugnis, nur die Fassung betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen. Gemäß § 15 Abs. 5 der Satzung in Verbindung mit §§ 179 Abs. 2, 133 AktG beschließt die Hauptversammlung über Satzungsänderungen grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und der einfachen Mehrheit des vertretenen Grundkapitals. Soweit das Gesetz für Satzungsänderungen zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt, ist diese Mehrheit entscheidend. Änderungen der Satzung wurden zuletzt durch die Hauptversammlung am 29. Mai 2013 beschlossen: Die Regelungen zum Genehmigten Kapital 2012 wurden durch die Regelungen zum Genehmigten Kapital 2013 und die Regelungen zum Bedingten Kapital 2010 wurden durch die Regelungen zum Bedingten Kapital 2013 ersetzt.

Befugnisse des Vorstands hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 28. November 2014 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt EUR 39.466.743,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3 und 4 der Satzung der alstria.

2. Bedingtes Kapital

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

a) Bedingtes Kapital 2013

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 38.000.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 38.000.000 auf den Inhaber lautender Stückaktien. Der Vorstand ist ermächtigt, die Gewinnberechtigung für die aufgrund der Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder der Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG festzulegen. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 29. Mai 2013 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

b) Bedingtes Kapital II

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 515.625 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 515.625,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Bezugsrechten (Optionen), die aufgrund der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. März 2007 von der alstria gewährt wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber von Optionen diese ausüben und zur Bedienung der Optionen keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung der Optionen entstehen, am Gewinn teil.

c) Bedingtes Kapital III

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 336.874 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 336.874,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. März 2007 bis zum 14. März 2012 von der Gesellschaft ausgegeben wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

d) Bedingtes Kapital III 2012

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

3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 8. Juni 2011 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 7. Juni 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die erworbenen Aktien und andere eigene Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, dürfen zu keiner Zeit mehr als insgesamt 10 % des Grundkapitals ausmachen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre

gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beidem) erfolgen.

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

Ein wesentlicher Konsortialkreditvertrag der alstria enthält die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen fällig zu stellen, wenn eine Person oder Gesellschaft direkt oder indirekt mindestens 50 Prozent der Stimmrechte oder eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt.

Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots

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

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

SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2013 beschäftigte alstria 63 Mitarbeiter (31. Dezember 2012: 59 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 61 (Vorjahr: 55). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

Vergütungsbericht

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht (~~Anlage zum Lagebericht 2013~~), der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Lageberichts.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB 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.

NACHTRAGS- UND PROGNOSEBERICHT

Nachtragsbericht

Mit notariellem Vertrag vom 17. Dezember 2013 veräußerte alstria jeweils ein Gebäude in Stuttgart sowie in Düsseldorf an ein verbundenes Unternehmen. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand zum 1. Januar 2014 statt.

Prognosebericht

Da die alstria office REIT-AG anhand von Konzerngrößen gesteuert wird, bezieht sich die folgende Prognose auf Konzernzahlen, die auf IFRS basieren.

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

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

Erwartete gesamtwirtschaftliche Entwicklungen Auf Basis der guten Lage der deutschen Wirtschaft und der sich abzeichnenden Erholung im Euroraum erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2014 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft um zirka 1,7 %. Diese Entwicklung wird den Arbeitsmarkt beeinflussen, so dass die Beschäftigungszahl im Wesentlichen aufgrund von Zuwanderungen steigen könnte und mit einer weiteren Einkommenssteigerung zu rechnen ist.

Entwicklung der Immobilienmärkte: Ausblick auf 2014 Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau, sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Level bleiben. Auch für das Jahr 2014 wird immer noch mit einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet. Deswegen könnte sich das Interesse der Investoren an Value-Add-Objekten steigern, auch wenn die größten Transaktionen auf dem Core-Markt stattfinden sollten. Berücksichtigt man die gleichbleibende Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen

in zentralen Lagen, ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten in 2014 leicht ansteigen werden.

Ausblick für den alstria-Konzern Basierend auf der erwarteten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes, erwartet alstria keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens. Trotzdem könnten andere als die erwarteten Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2014 die Prognose beeinflussen.

Basierend auf den Verkäufen von acht Objekten sowie auf der bereits vertraglich vereinbarten Miete erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2014 um zirka EUR 2 Mio. niedrigere Umsatzerlöse als die EUR 104 Mio. im Geschäftsjahr 2013. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2014 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 102 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2014 erwartet alstria ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 47 Mio. Der Anstieg im Vergleich zum FFO in 2013 (EUR 45 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der neuen Finanzierungsstruktur, die zu niedrigeren Finanzierungskosten führt.

Da alstria einen signifikanten Teil ihres FFO als Dividende auszahlt, hängt zukünftiges externes Wachstum zum größten Teil von der Fähigkeit des Unternehmens ab, zusätzliches Kapital zu beschaffen. Somit ist weiteres Portfoliowachstum von der Entwicklung des globalen Kapitalmarktes abhängig. Es ist daher schwierig, die Portfolioentwicklung über einen längeren Zeitraum vorherzusagen.

Hamburg, 14. Februar 2014

Anlage zum Lagebericht

Vergütungsbericht¹

Vergütung der Mitglieder des Vorstands

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

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

- Die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds,
- seine persönliche Leistung,
- die wirtschaftliche Situation,
- der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens,
- die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfeldes und
- die Vergütungsstruktur, die in der Gesellschaft gilt.

¹ Dieser Vergütungsbericht ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts bzw. des Anhangs.

a. Struktur der Vorstandsvergütung

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

Fixum

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

Variable Vergütungselemente

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

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

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

Erfolgsziel FFO für STI:	Da sich der STI primär anhand der erzielten Funds from Operations ("FFO") bemißt, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO unterjährig an, wenn Akquisitionen und Verkäufe zum erreichten FFO für ein Geschäftsjahr beigetragen haben. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird.
Min./Max. Erfolgszielerreichung:	Beschreibt den minimalen Grad der Zielerreichung, der erforderlich ist, damit es zu einer Auszahlung kommt (Schwellwert), und den maximalen Grad der Zielerreichung, der für Auszahlungszwecke berücksichtigt wird (Cap).
Diskretionärer Faktor:	Beschreibt den diskretionären Faktor, den der Aufsichtsrat festlegt, um die individuelle Leistung jedes Vorstandsmitglieds zu berücksichtigen.
Anteil mehrjährige Elemente:	Beschreibt den Anteil des mehrjährigen Elements am betreffenden Vergütungsbestandteil.
Referenzaktienkurs:	Aktienkurs, der bei der Gewährung zur Umwandlung des Zielwertes in virtuelle Aktien verwendet und am Ende der Haltefrist bei der Umwandlung der virtuellen Aktien in einen Auszahlungsbetrag zugrunde gelegt wird.
Virtuelle Aktien:	Die Anzahl der gewährten virtuellen Aktien ergibt sich aus dem Zielwert des mehrjährigen Elements geteilt durch den Referenzaktienkurs.
Auszahlungsbetrag:	Für den STI ergibt sich der Auszahlungsbetrag am Ende der Haltefrist aus der Anzahl der virtuellen Aktien multipliziert mit dem Referenzaktienkurs zuzüglich der während der Haltefrist gezahlten Dividende pro alstria-Aktie.

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

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

				Olivier Elamine	Alexander Dexne
	Beginn der Haltefrist	Referenz-aktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Anzahl virtuelle Aktien	Anzahl virtuelle Aktien
STI 2011	2012	8,69	2014	7.101	5.810
STI 2012	2013	9,45	2015	7.193	5.885
LTI 2010	2010	8,08	2014	54.455	44.554
LTI 2011	2011	10,43	2015	42.186	34.516
LTI 2012	2012	8,70	2016	50.575	41.379
LTI 2013	2013	9,29	2017	47.363	38.751

Nebenleistungen

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

b. Vergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2013

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.192. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Ge-

schäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der Barauszahlung auf die virtuellen Aktien für den STI 2010) betrug TEUR 1.464.

Die Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung erfolgt auf Basis der Mustertabellen gemäß Deutschem Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hypothetischen Maximalwerte nur durch das gleichzeitige Eintreten aller in der Tabelle „Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte“ dargestellten Bedingungen erreicht werden können.

Vergütung der Mitglieder des Vorstands für die Geschäftsjahre 2012 und 2013								
in TEUR								
Gewährte Zuwendungen	Olivier Elamine				Alexander Dexne			
	CEO				CFO			
	2012	2013	2013 (Min)	2013 (Max) ¹⁰	2012	2013	2013 (Min)	2013 (Max) ¹⁰
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	452	451	451	451	379	379	379	379
Festvergütung ¹	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen ²	12	11	11	11	19	19	19	19
Summe einjährige variable Vergütung	173	173	0	312	142	142	0	255
Einjährige variable Vergütung (STI 2012)	173 ³	-	-	-	142 ³	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2013)	-	173 ³	0	312 ⁴	-	142 ³	0	255 ⁴
Summe mehrjährige variable Vergütung	498	498	0	2240	407	407	0	1833
STI 2012 (1 plus 2 Jahre)	58 ⁵	-	-	-	47 ⁵	-	-	-
STI 2013 (1 plus 2 Jahre)	-	58 ⁵	0	260 ⁶	-	47 ⁵	0	213 ⁶
LTI 2012 (4 Jahre)	440 ⁷	-	-	-	360 ⁷	-	-	-
LTI 2013 (4 Jahre)	-	440 ⁷	0	1980 ⁸	-	360 ⁷	0	1620 ⁸
Summe fixe und variable Vergütung	1123	1122	451	3003	928	928	379	2467
Versorgungsaufwand ⁹	84	84	84	84	58	58	58	58
Gesamtvergütung	1207	1206	535	3087	986	986	437	2525

¹ jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag

² beinhaltet Leistungen für Firmenwagen

³ 75% des STI Zielwerts für das jeweilige Geschäftsjahr

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

⁵ 25% des STI Zielwerts für das jeweilige Geschäftsjahr

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

⁷ LTI Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr

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

⁹ beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge

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

Zufluss	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	CEO		CFO	
	2013	2012	2013	2012
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	451	452	379	379
Festvergütung ¹	440	440	360	360
Nebenleistungen ²	11	12	19	19
Summe einjährige variable Vergütung	204	185	167	151
Einjährige variable Vergütung (STI 2011) ³	-	185	-	151
Einjährige variable Vergütung (STI 2012) ³	204	-	167	-
Summe mehrjährige variable Vergütung	67	0	54	0
STI 2010 (1 plus 2 Jahre) ⁴	67	0	54	0
Sonstiges	0	0	0	0
Summe fixe und variable Vergütung	722	637	600	530
Versorgungsaufwand ⁵	84	84	58	58
Gesamtvergütung	806	721	658	588

¹ jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag

² beinhaltet Leistungen für Firmenwagen

³ Auszahlungsbetrag für 75% des STI nach 1 Jahr für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr

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

⁵ beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge

Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2013 gewährten variablen Vergütungsbestandteile:	
Einjährige variable Vergütung:	1. FFO 2013 = EUR 69,4 Mio. (budgetierter FFO von EUR 46,3 Mio. wird zu 150% erreicht) 2. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
Mehrjährige variable Vergütung:	LTI (4 Jahre): 1. Absoluter TSR ≥8%, d.h. absoluter total shareholder return für alstria Investoren über 4 Jahre 2. Relativer TSR (TSR vs. EPRA) ≥ 25%, d.h. der alstria Aktienkurs übersteigt den EPRA/NA-REIT Europe Index Ex UK um 25% 3. Der alstria Aktienkurs steigt um 250% (Aktienkurs am Gewährungstag von EUR 9,29 ---> Aktienkurs am Auszahlungstag nach 4 Jahren EUR 23,225) 4. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2 STI (1 plus 2 Jahre): Aktienkurs der Gesellschaft steigt um 250% (z.B.: Aktienkurs von EUR 9 am deferral date ---> Aktienkurs von EUR 22,5 am Auszahlungstag nach 2 Jahren)

c. Sonstige Pflichtangaben

Zusagen im Falle der Beendigung der Vorstandstätigkeit

Für den Fall der Beendigung des Vorstandsanstellungsverhältnisses ist mit den Mitgliedern des Vorstands ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot von bis zu zwölf Monaten vereinbart, auf das alstria mit einer sechsmonatigen Frist verzichten kann. Als Entschädigung erhalten die Mitglieder des Vorstands für die Laufzeit des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots eine Abfindung in Höhe ihres letzten Fixgehalts. Für den Fall der vorzeitigen einvernehmlichen Beendigung der Vorstandstätigkeit erhalten die Mitglieder des Vorstands ihre Vergütungsansprüche für die Restlaufzeit des jeweiligen Anstellungsvertrags, deren Höhe auf maximal zwei Jahresgehälter begrenzt ist. Die Leistungen der Gesellschaft für den Fall der Beendigung der Anstellung durch Ableben umfassen die fixe Vergütung für den Monat des Ablebens und die folgenden drei Monate. Die Erfolgsprämie wird in diesem Fall zeitanteilig bis einschließlich des Monats des Ablebens gezahlt. Die Vorstandsverträge enthalten keine Change-of-Control-Regelungen.

Zusätzliche Angaben zu aktienbasierten Vergütungselementen

Das langfristige variable Vergütungselement (LTI) wurde im Jahr 2010 neu eingeführt und hat das Aktienoptionsprogramm 2007 abgelöst. Die Mitglieder des Vorstands erhielten im Jahr 2007 einmalig Aktienoptionen im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2007, deren Laufzeit im Geschäftsjahr 2014 ausläuft. Aus den im Geschäftsjahr 2007 gewährten Aktienoptionen entstand im Geschäftsjahr 2013 kein Aufwand.

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

Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16,00. Das Erfolgsziel für die in 2007 gewährten Aktienoptionen beträgt EUR 19,20.

Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

1. Struktur der Aufsichtsratsvergütung

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung in Höhe von jeweils TEUR 40. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält darüber hinaus eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 20, sein Stellvertreter von TEUR 10. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat nur zeitweise angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung. Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 15 gesondert vergütet. Die Tätigkeit in anderen Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt.

2. Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2013

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 305. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2013 und 2012 setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR

Mitglied des Aufsichtsrats	Mitgliedschaft Aufsichtsrat	Mitgliedschaft Prüfungsausschuss	Vergütung für 2012	Vergütung für 2013
Alexander Stuhlmann	Vorsitzender	n. a.	60,00	60,00
Dr. Johannes Conradi	stellvertretender Vorsitzender	Mitglied (bis 31.12.2012 Vorsitzender)	65,00	60,00
Benoît Hérault	Mitglied (seit 24.04.2012)	n. a.	27,54	40,00
Roger Lee	Mitglied	Mitglied	50,00	50,00
Richard Mully	Mitglied	n. a.	40,00	40,00
Marianne Voigt	Mitglied	Vorsitzende (seit 01.01.2013) Mitglied (seit 24.04.2012)	46,89	55,00
Daniel Quai	Mitglied (bis 31.03.2012)	Mitglied (bis 31.03.2012)	12,43	n.a.
Gesamt			301,86	305,00

alstria office REIT-AG, Hamburg

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

	2013	2012
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	85.590.568,09	84.034.173,99
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	3.895.096,67	2.977.042,55
3. Gesamtleistung	89.485.664,76	87.011.216,54
4. Sonstige betriebliche Erträge	20.775.217,92	11.022.020,42
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	15.564.966,15	14.365.575,18
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	6.331.450,59	5.845.181,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 201.766,35; Vorjahr TEUR 186)	794.620,56	725.179,69
	7.126.071,15	6.570.360,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	32.632.788,63	44.326.916,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	35.388.088,07	25.095.957,65
9. Erträge aus Beteiligungen	825.650,00	17.597.390,65
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 963.353,19; Vorjahr TEUR 990)	963.353,19	990.166,08
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	312.988,37	645.618,12
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	622.734,82	7.313.001,35
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 139.994,74; Vorjahr TEUR 93)	32.772.313,08	26.060.594,15
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-11.744.087,66	-6.465.993,36
15. Jahresfehlbetrag	-11.744.087,66	-6.465.993,36
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	33.256,50	295.445,72
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	55.210.831,16	45.670.547,64
18. Bilanzgewinn	43.500.000,00	39.500.000,00

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva			Passiva		
	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR		31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	471.974,78	467.192,22	I. Gezeichnetes Kapital (bedingtes Kapital EUR 39.352.499,00; Vorjahr TEUR 27.852)	78.933.487,00	78.933.487,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	550.978.756,80	605.673.320,96
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauland	1.102.355.648,42	1.117.156.671,01	III. Bilanzgewinn	43.500.000,00	39.500.000,00
2. Technische Anlagen	936.280,66	1.140.113,40	(davon Gewinnvortrag EUR 33.256,50; Vorjahr TEUR 295')	673.412.243,80	724.106.807,96
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	498.199,07	563.093,81			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.553.345,64	3.213.768,62	B. Rückstellungen		
	1.108.343.473,79	1.122.073.646,84	Sonstige Rückstellungen	26.189.450,51	11.285.834,43
III. Finanzanlagen				26.189.450,51	11.285.834,43
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	151.337.902,66	151.337.902,66	C. Verbindlichkeiten		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmer	18.472.818,90	18.472.818,90	1. Beteiligungskapital	269.300,00	190.000,00
3. Beteiligungen	13.594.152,81	10.846.945,46	2. Wandelanleihen	79.400.000,00	0,00
	183.404.874,37	180.657.667,02	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	626.008.516,21	654.741.272,82
B. Umlaufvermögen	1.292.220.322,94	1.303.198.506,08	4. Erhaltene Anzahlungen	21.927.408,27	18.184.947,57
I. Vorräte			5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.962.658,33	2.020.617,85
Unfertige Leistungen	22.968.385,72	19.073.289,05	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmer	37.871.489,73	38.672.649,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.247.416,62	4.517.358,65
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.012.010,90	899.329,50	(davon aus Steuern EUR 446.362,85 Vorjahr TEUR 396')	769.686.789,16	718.326.846,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmer	26.936.891,26	10.112.521,53		1.521.293,93	1.309.374,35
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	89.433,87	89.433,87	D. Rechnungsabgrenzungsposten		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.882.072,58	3.577.133,33			
	29.920.408,61	14.678.418,23			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	81.417.019,63	115.677.975,04			
	134.305.813,96	149.429.682,32			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	44.283.640,50	2.400.674,50			
	1.470.809.777,40	1.455.028.862,90		1.470.809.777,40	1.455.028.862,90

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE HINWEISE	3
1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften	3
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	7
1. Anlagevermögen	7
2. Finanzanlagen	8
3. Vorräte	9
4. Forderungen	9
5. Rechnungsabgrenzungsposten	9
6. Eigenkapital	11
7. Rückstellungen	12
8. Verbindlichkeiten	13
9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse	15
III. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	15
1. Umsatzerlöse	15
2. Sonstige betriebliche Erträge	16
3. Materialaufwand	17
4. Personalaufwand	17
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	18
6. Erträge aus Beteiligungen	19
7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	19
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19
IV. SONSTIGE ANGABEN	20
1. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats	20
2. Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen	20
3. Aktien	20
4. Aufsichtsrat	20
5. Vorstand	22
6. Mitarbeiter	22
7. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	23
8. Konzernverhältnisse	24
9. Hinweis gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG	24
10. Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)	24
11. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG	27
Anlagenspiegel	28

I. Allgemeine Hinweise

1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen und angewandte Vorschriften

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden auch kurz "alstria" oder "Gesellschaft") wurde am 20. Januar 2006 als deutsche GmbH unter dem Namen "Verwaltung Alstria Erste Hamburgische Grundbesitz GmbH" gegründet. Die Gesellschaft ist mit Gesellschafterbeschluss vom 5. Oktober 2006 formwechselnd in die Rechtsform einer AG umgewandelt worden und firmierte dabei in Alstria Office AG um. Die Alstria Office AG ist mit Datum vom 17. November 2006 in das Handelsregister eingetragen worden. Damit wurden Formwechsel und neue Firma wirksam.

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2007 in einen deutschen Real Estate Investment Trust (German REIT oder G-REIT) umgewandelt. Sie wurde am 11. Oktober 2007 als REIT-Aktiengesellschaft (nachstehend bezeichnet als „REIT-AG“) in das Handelsregister eingetragen und firmiert seitdem als alstria office REIT-AG.

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

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

Die alstria office REIT-AG ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204 eingetragen. Gesellschaftssitz und Firmenadresse der Gesellschaft ist Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg, Deutschland.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gliederung der Bilanz ist um den Posten Beteiligungskapital erweitert worden. Die Mitarbeiter erhalten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms Wandelgenussrechte auf eine Beteiligung an der Gesellschaft. Bei Ausgabe der Wandelgenussrechte

wird ein Betrag in Höhe des Nennwerts der auszugebenden Anteile beziehungsweise der dem Mitarbeiter im Falle der Nichtwandlung zurückzuerstattende Betrag passiviert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurde der Posten Gesamtleistung als Zwischensumme eingefügt. Die Grundsteueraufwendungen werden als betrieblicher Aufwand unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen. Soweit es sich um nicht auf Mieter umlegbare Grundsteuern handelt, erfolgt der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben.

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten - und soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für Gebäude 33,3 bis 50 Jahre. Bei bebauten Grundstücken erfolgt die Aufteilung der Anschaffungskosten auf Basis eines von einem unabhängigen Gutachter erstellten Wertgutachtens. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist der Fall, wenn auch der Buchwert nach fünf Jahren über dem gutachterlich festgestellten Zeitwert liegen würde.

Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung bis zum Wert der fortgeschriebenen Anschaffungskosten vorgenommen.

Die **übrigen Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer pro rata temporis (3 bis 15 Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Für abnutzbare geringwertige bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden folgende Regelungen angewandt: in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 wurde jeweils ein Sammelposten für Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von jeweils mehr als EUR 150 und weniger als EUR 1.000 gebildet. Diese werden mit einer

Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die seit dem 1. Januar 2010 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten EUR 410 nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteile und Beteiligungen zu Anschaffungskosten angesetzt. Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zum Nominalwert bewertet. Im Falle von voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden die Finanzanlagen auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Bei Wegfall des Grundes für die Wertminderung wird eine Zuschreibung bis zum Wert der Anschaffungskosten vorgenommen.

Als **unfertige Leistungen** werden die an die Mieter der Gesellschaft weiterbelastbaren Betriebskosten angesetzt. Das Niederstwertprinzip wird beachtet. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Aufwendungen bewertet, die den Mietern als umlagefähige Betriebskosten in Rechnung gestellt werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das Niederstwertprinzip wird beachtet.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind die Ausgaben vor dem Bilanzstichtag aktiviert, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Außerdem werden hier die fortgeführten Anschaffungskosten für die von der Gesellschaft gehaltenen Finanzderivate (Swaps und Caps) ausgewiesen. Die Anschaffungskosten werden linear über die Laufzeit der Finanzderivate verteilt und zeitanteilig als Zinsaufwand erfasst. Solange die Finanzderivate als geschlossene Position in einem Sicherungszusammenhang mit den variablen Zinsaufwendungen für das Konsortialdarlehen stehen, unterliegen diese Aktiva keiner Abwertung auf einen ggf. niedrigeren Marktwert.

Bewertungseinheiten wurden ausschließlich als Micro-Hedges gebildet, um Sicherungsbeziehungen für vorhandene Zinsrisiken gemäß der Einfrierungsmethode einzugehen. Die Effektivitätsmessung zu den vorliegenden Sicherungsbeziehungen wird anhand der hypothetischen Derivat-Methode durchgeführt. Die gegenläufigen Risiken haben sich zum Bilanzstichtag ausgeglichen und werden dies auch höchstwahrscheinlich bis zum Ende der Bewertungseinheiten tun.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in der Höhe ihres Erfüllungsbetrags angesetzt, der erwartete Preissteigerungen enthält. Soweit die Restlaufzeit der Rückstellungen die Dauer eines Jahres übersteigt, werden sie mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine **Wandelanleihe** mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Anleihe wurde in 794 auf den Inhaber gezogene Bonds zu jeweils EUR 100.000 ausgegeben und hat eine Laufzeit bis zum 14. Juni 2018. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf EUR 10,0710 festgelegt, gleichbedeutend mit einer Wandlungsprämie von 15% über dem Referenzaktienkurs von EUR 8,7574.

Die Wandlung der Anleihe ist seit dem 24. Juli 2013 bis zum Ende der Laufzeit möglich.

Die alstria office REIT-AG machte mit dieser Emission von der Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2013 Gebrauch. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom Mai 2013 wurde das Grundkapital um bis zu 38.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die Bedingung für die Durchführung der Kapitalerhöhung wird unter anderem erfüllt, wenn und soweit die aus der Wandelanleihe Berechtigten von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen.

Die Wandelanleihe wird zu ihrem Nominalbetrag in den Verbindlichkeiten als Anleihe ausgewiesen. Das in der Wandelanleihe enthaltene Optionsrecht wurde mit dem Differenzbetrag zwischen der vereinbarten Verzinsung und dem Marktzins bewertet. Der Wert des Optionsrechts wurde zu Lasten der Zinsaufwendungen in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB eingestellt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind die Einnahmen vor dem Bilanzstichtag passiviert, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Anlageklassen einschließlich der Abschreibungen des Geschäftsjahres ist im Anlagenspiegel (vgl. Anlage zu diesem Anhang) zusammengefasst. Von den Abschreibungen auf Sachanlagen sind TEUR 5.037 (im Vorjahr TEUR 17.042) außerplanmäßig im Sinne von § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB. Im Berichtsjahr wurden neun bebaute Grundstücke der Gesellschaft veräußert. Der Buchwert der betroffenen Objekte betrug TEUR 37.879. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 47.980 ergaben sich Buchgewinne in Höhe von TEUR 10.802 sowie Buchverluste in Höhe von TEUR 701. Die Buchgewinne werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen, die Buchverluste in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Aufgrund des Wegfalls von Gründen für Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden wurden in der Berichtsperiode Zuschreibungen in Höhe von TEUR 5.482 vorgenommen.

2. Finanzanlagen

Zum Bilanzstichtag hält die alstria office REIT-AG folgende Beteiligungen:

	Kapital- anteil	Eigenkapital 31. Dezember 2013 in TEUR	Perioden- ergebnis 2013 in TEUR
	%		
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100	22	-1
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100	29	(227,38 EUR)
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100	22	(-432,88 EUR)
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100	22	(-431,48 EUR)
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100	23	(-430,65 EUR)
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100	20	-2
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100	21	(-436,40 EUR)
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	23	-1
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100	23	(-431,51 EUR)
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	423	53
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	41.111	-734
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	37.412	1.780
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-1.567	-598
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	6.809	926
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	24.550	1.338
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	183	-495
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	4.958	179
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100	28.980	1.493
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	19.067	211
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	49	24.832	-1.812
Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Oststeinbek	49	3.272	1.729

Während des Berichtsjahres hat ein Unternehmen, an dem die alstria eine Beteiligung hält, der Gesellschaft Beträge in Höhe von insgesamt TEUR 826 ausgezahlt, die in den Beteiligungserträgen ausgewiesen werden. Der Beteiligungsansatz einer weiteren Gesellschaft stieg durch eine Kapitaleinlage um den Betrag von TEUR 3.370. Die Einlage wurde in Form eines Darlehensverzichts sowie einer Bareinlage geleistet.

3. Vorräte

Es handelt sich in Höhe von TEUR 11.044 um umlagefähige Betriebskosten, die in 2012 geleistet wurden, und in Höhe von TEUR 11.924 um solche, die auf die Berichtsperiode entfielen. Die Abrechnungen für 2012 wurden noch nicht abgeschlossen. Die umlagefähigen Betriebskosten, die in 2012 geleistet wurden, bestehen daher zum Bilanzstichtag in voller Höhe weiter fort.

4. Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 26.937 (im Vorjahr TEUR 10.113). alstria hat im Berichtsjahr ein Darlehen für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von TEUR 24.287 zurückgeführt. Durch Weiterbelastung ergaben sich hieraus Forderungen in gleicher Höhe. Im Übrigen bestehen die Forderungen gegen verbundene Unternehmen wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Weiterbelastungen für Aufwendungen, die für die Tochtergesellschaften geleistet wurden.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, belaufen sich auf TEUR 89. Es handelt sich wie im Vorjahr um Weiterbelastungen von Betriebskosten.

Die sonstigen Forderungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.882. Sie enthalten unter anderem Sicherheitsleistungen an einen Treuhänder (TEUR 1.550; im Vorjahr TEUR 1.616). Die Forderungen gegen den Treuhänder haben eine Restlaufzeit bis zum Jahr 2020 und sichern Mietgarantien mit gleicher Restlaufzeit.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 44.284; im Vorjahr TEUR 2.401) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 44.153), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Von diesen wurden in 2013 TEUR 311 (im Vorjahr TEUR 311) im Zinsaufwand erfasst.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps. Ziel ist es, eine Absicherung gegen die aus der Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft resul-

tierenden Zinsrisiken herzustellen. Die folgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG:

Produkt	Nennwert TEUR	Ausübungspreis pro Jahr	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert TEUR	Buchwert TEUR
Cap	42.500	3,0000	30.09.2019	667	449
Cap	56.000	3,0000	17.12.2018	557	1.553
Swap	380.870	2,9900	20.07.2015	-15.740	0
Cap	380.870	0,0000	30.09.2020	34.454	42.152
Gesamt	860.240			-19.938	44.154

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente wurde durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt, indem erwartete zukünftige Cashflows zu aktuellen Geldmarktsätzen diskontiert wurden.

Der Cap mit einem Nominalwert von TEUR 42.500 wird zum Bilanzstichtag keiner Bewertungseinheit zugeordnet. Aufgrund der im Vorjahr vorgenommenen Abschreibung lag der Buchwert zum Bilanzstichtag unter dem Marktwert. Auf den Buchwert wurden daher Zuschreibungen (TEUR 54) bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten von TEUR 449 vorgenommen.

Der Cap zu einem Nennwert von TEUR 56.000 bildet eine Bewertungseinheit mit der Zinsvereinbarung des zugrundeliegenden Darlehens. Der Cap deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 311 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Der Buchwert verminderte sich in gleicher Höhe und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.553.

Im Rahmen der Refinanzierung des Konsortialdarlehens im Berichtsjahr wurde das dem Zinsswap mit einem Nennwert von ursprünglich TEUR 472.500 zu Grunde liegende Darlehen durch ein neues Konsortialdarlehen ersetzt und der Nennwert auf TEUR 380.870 gesenkt. Im Rahmen dieser Transaktion entfiel die Bewertungseinheit mit der Zinsvereinbarung des zugrundeliegenden Darlehens. Für den zum Bilanzstichtag negativen Marktwert von TEUR 15.740 wurde daher eine Rückstellung für Drohverluste zu Lasten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gebildet.

Zur Absicherung des neuen Konsortialdarlehens wurde ein Cap mit einem Nennwert von TEUR 380.870 abgeschlossen, der zum 20. Juli 2015 effektiv wird. Der Cap mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2020 wird den Zinsswap mit gleichem Nennwert ablösen.

Der Cap deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Die Prämie betrug TEUR 42.152 und ist in gleicher Höhe im Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert. Der Betrag wird ab dem Zeitpunkt der Effektivität am 20. Juli 2015 über die Laufzeit des Caps rätierlich aufgelöst.

Des Weiteren sind sonstige Kosten von TEUR 130 enthalten.

6. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG auf TEUR 78.933.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand wurde durch die ordentliche Hauptversammlung vom 15. März 2007 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 14. März 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 27.500 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Durch die in den Vorjahren durchgeführten Erhöhungen des gezeichneten Kapitals wurde von der Ermächtigung in Höhe von TEUR 15.600 Gebrauch gemacht. Im Geschäftsjahr 2012 wurde auf Grundlage dieser Ermächtigung das gezeichnete Kapital um weitere TEUR 7.170 erhöht. Im Mai 2013 wurde von der Hauptversammlung eine neue Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals bis zu einem Betrag von insgesamt TEUR 39.467 beschlossen.

Bedingtes Kapital

Zum 31. Dezember 2012 betrug das bedingte Kapital TEUR 27.853. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital 2010 (TEUR 26.500), das Bedingte Kapital II (TEUR 516), das Bedingte Kapital III (TEUR 337) sowie das Bedingte Kapital III 2012 (TEUR 500). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Mai 2013 wurde das Bedingte Kapital 2010 durch das Bedingte Kapital 2013 in Höhe von TEUR 38.000 ersetzt. Zum 31. Dezember 2013 beträgt das bedingte Kapital somit insgesamt TEUR 39.353.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält Einlagen der Gesellschafter, abzüglich der Entnahmen, sowie Zuführungen im Zusammenhang mit der Platzierung neuer Anteile, der Begebung der Wandelanleihe sowie mit Wandelgenussrechten.

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist in voller Höhe in den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der bei der Ausgabe der zum Rückzahlungsbetrag ausgegebenen Wandelanleihe erzielte Betrag für das Optionsrecht wurde mit dem Differenzbetrag zwischen der vereinbarten Verzinsung und dem Marktzins mit TEUR 516 bewertet. Der Betrag wurde in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB eingestellt. Es ergaben sich Zinsaufwendungen in gleicher Höhe.

Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag TEUR 55.210 gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

(in TEUR)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2012
Stand zum 1. Januar	605.673	597.507
Zuführung aus Kapitalerhöhung	0	53.777
Zuführung aus Wandlungsrechten	516	60
Entnahme	-55.210	-45.671
Stand zum 31. Dezember	550.979	605.673

7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 26.189; im Vorjahr TEUR 11.286) wurden für drohende Verluste aus Zinssicherungsgeschäften (TEUR 15.740) ausstehende Rechnungen (TEUR 3.463), Mietgarantien (TEUR 2.586), eigenkapitalorientierte Vergütungen (TEUR 2.397), Boni (TEUR 1.238), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 305), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 266) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 194) gebildet.

8. Verbindlichkeiten

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

	31. Dezember 2013			Gesamt
	bis zu	Fälligkeit	mehr als	
	1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	5 Jahre	
1. Beteiligungskapital	85	184	0	269
2. Wandelanleihe	0	79.400	0	79.400
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	323	86.723	538.963	626.009
4. Erhaltene Anzahlungen	21.927	0	0	21.927
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.963	0	0	1.963
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37.872	0	0	37.872
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.247	0	0	2.247
- (davon aus Steuern)	(446)	0	0	(446)
Summe	64.417	166.307	538.963	769.687

	31. Dezember 2012			Gesamt
	bis zu	Fälligkeit	mehr als	
	1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	5 Jahre	
1. Beteiligungskapital	36	154	0	190
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.758	559.261	89.722	654.741
3. Erhaltene Anzahlungen	18.185	0	0	18.185
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.021	0	0	2.021
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.673	0	0	38.673
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.827	690	0	4.517
- (davon aus Steuern)	(396)	0	0	(396)
Summe	68.500	560.105	89.722	718.327

Die im Berichtsjahr begebene Wandelanleihe wurde mit ihrem Emissionserlös in Höhe von TEUR 79.400 passiviert (vgl. I Nr. 2) und ist in voller Höhe konvertibel.

Ein Betrag in Höhe von TEUR 538.963 der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betrifft ein Konsortialdarlehen, das im Berichtsjahr mit einem Kreditrahmen von EUR 544 Mio. und einer Laufzeit bis zum 30. September 2020 aufgenommen wurde. Das Konsortialdarlehen löste ein vorheriges Konsortialdarlehen mit einem Kreditrahmen von EUR 630 Mio. ab. Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 9.666. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 29 abgegrenzt.

Ein weiteres Darlehen valuiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.223. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 1.025, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 263 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valuiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2013 mit einem Betrag von TEUR 39.500. Auf das Darlehen wurde in der Berichtsperiode eine Tilgung von TEUR 3.000 vorgenommen. Es entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 905, von denen TEUR 2 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Neben den abgegrenzten Zinsen auf Darlehen enthält der kurzfristige Anteil der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 29 Zinsabgrenzungen aus den derivativen Finanzinstrumenten.

Die Darlehen sind im Wesentlichen durch Grundbesitz der alstria office REIT-AG gesichert. Des Weiteren räumte die alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur Absicherung der Darlehen in Höhe von TEUR 626.009 die Abtretung von Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechte an Bankkonten ein.

Als **erhaltene Anzahlungen** werden die von den Mietern erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen gezeigt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ergeben sich aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung. Der Posten betrifft Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Vorjahr waren neben Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 401 enthalten.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.270. Der Effekt resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Vorauszahlungen für ein veräußertes Grundstück in Höhe von TEUR 2.640, die im Vorjahr passiviert wurden. Übergang von Nutzen und Lasten fanden im Geschäftsjahr 2013 statt.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat die Gesellschaft dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Die Eventualverbindlichkeiten aus dieser Mietgarantievereinbarung belaufen sich auf abgezinst TEUR 412. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aufgrund der Ausgestaltung der Mietgarantievereinbarung sowie der Vermietungssituation der betroffenen Immobilien halten wir eine Inanspruchnahme aus dieser Eventualverbindlichkeit nicht für wahrscheinlich. Aus diesem Sachverhalt ergaben sich ebenfalls Rückstellungen für Mietgarantien in Höhe von TEUR 2.586 (siehe Abschnitt II.7).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 12.796 (2012: TEUR 6.481).

Zum 31. Dezember 2013 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 292. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 138 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 154 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre.

Die alstria hat eine Patronatserklärung als Sicherheit für ein Darlehen zwischen der Bank und der alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 14.600 abgegeben.

Ferner hat die alstria für ein Darlehen der alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 8.777 übernommen.

Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können von den beiden Unternehmen in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

III. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 89.486 setzt sich aus den Umsatzerlösen bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskosten, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

(in TEUR)	2013	2012
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	10.802	666
Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen	5.482	4.857
Erträge aus Abstandszahlungen	1.079	1.130
Auflösung von Rückstellungen	892	1.252
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	777	1.335
Weiterbelastete Kosten Kapitalerhöhung	571	0
Grundsteuererstattung	395	0
Erträge aus Versicherungsleistungen	176	0
Erfolgsvergütungen	0	579
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	0	326
Sonstiges	601	877
Summe	20.775	11.022

Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien betreffen den Verkauf von neun Grundstücken und Bauten (siehe II.1).

Die Erträge aus der Zuschreibung auf Sachanlagen ergeben sich aus dem Wegfall des Grundes für die Wertminderung von Grundstücken und Gebäuden.

Erträge aus Abstandszahlungen und weiterbelasteten Betriebskosten betreffen Kompensationszahlungen von Mietern für die vorzeitige Beendigung von Mietverhältnissen bzw. für unterlassene Rückbauten. Des Weiteren handelt es sich um von Mietern erhaltene Vergütungen, die in Einzelfällen für Umbaumaßnahmen an dem vermieteten Objekt weiterbelastet werden.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren vornehmlich aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien aufgrund einer Veränderung der Risikobeurteilung (TEUR 804) sowie der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 88).

Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten betreffen Mietnebenkosten für Grundstücke, die zunächst von der alstria office REIT-AG geleistet wurden und an die Gesellschaften, für die alstria diese Kosten ausgelegt hat, weiterbelastet wurden.

Die Erträge aus weiterbelasteten Kosten Kapitalerhöhung betreffen Erstattungen von Kosten für die Platzierung von Anteilen eines ehemaligen Aktionärs an der alstria.

Die Erträge aus der Grundsteuererstattung resultieren aus einer Änderung des Bewertungsverfahrens.

Die Erträge aus Versicherungsleistungen betreffen Regulierungen von Schadensfällen.

Die Erträge aus Sachbezügen des Vorjahres betreffen den Lohnsteuereinbehalt für Mitarbeitern gewährte Vorteile im Zusammenhang mit Wandelgenussrechten.

3. Materialaufwand

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

(in TEUR)	2013	2012
Betriebskosten	9.530	7.758
Grundsteuern	3.527	3.263
Instandhaltung	1.584	1.414
Versicherungen	445	421
Weiterbelastete Kosten	367	229
Reparaturen	105	75
Übrige	7	1.206
Summe	15.565	14.366

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 3.654 (im Vorjahr: TEUR 3.313).

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 7.126. Der Anstieg um TEUR 556 gegenüber dem Vorjahr basiert überwiegend auf der Entwicklung der Gehälter (TEUR +330) durch einen Anstieg des Personalbestandes. Ein Anstieg in Höhe von TEUR 152 resultiert aus höheren Aufwendungen für erfolgsabhängige Vergütungen.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

(in TEUR)	2013	2012
Zuführung zu Drohverlustrückstellungen	15.740	0
Grundstücksbetriebskosten	8.925	8.315
Kosten für die vorzeitige Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten	4.234	8.041
Rechts- und Beratungskosten	1.304	3.235
Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	701	0
IT-Kosten	554	491
Reisekosten	397	318
Prüfungskosten	335	330
Aufsichtsratsvergütung	305	302
Telekommunikation und Portokosten	277	358
Konferenzen und Marketingaufwand	291	282
Sonstige Bürokosten	167	146
Fahrzeugkosten	144	115
Bank-, Börsen- und Depotkosten	119	117
Mieten und Mietnebenkosten	93	88
Personal Recruitment	62	110
Versicherungen	40	178
Wertberichtigungen auf Forderungen	32	64
Nachhaltigkeit	7	54
Gewährung von Mietgarantien	0	895
Abschreibung von derivativen Finanzinstrumenten	0	137
Sonstiges	1.661	1.520
Summe	35.388	25.096

Die Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen betreffen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bildung einer Rückstellung in Höhe des negativen Marktwertes eines Zinsswaps.

Die Grundstücksbetriebskosten stiegen aufgrund erhöhter Renovierungs- und Wartungsaufwendungen, insbesondere im Zusammenhang mit den neu erworbenen Immobilien.

Die Kosten für die vorzeitige Beendigung von Finanzinstrumenten betreffen Aufwendungen für einen Zinsswap. Im Rahmen der Refinanzierung des Konsortialdarlehens wurde der Nominalwert des Swaps von TEUR 472.500 auf TEUR 380.870 vermindert.

Der Rückgang der Rechts- und Beratungskosten um TEUR 1.931 resultiert vornehmlich aus den im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen im Vorjahr entstandenen Kosten (TEUR 1.310).

6. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten Erträge aus der Gewinnausschüttung von einem Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 826.

7. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 963 (im Vorjahr TEUR 990) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge (TEUR 313) ergeben sich aus Zinsen auf Bankguthaben.

9. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Im Rahmen einer Wertminderung wurde der Buchwert einer Beteiligung in Höhe von TEUR 623 abgeschrieben (vgl. II Nr. 2).

10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 32.772, davon entfallen TEUR 12.657 auf Zinsen im Zusammenhang mit Finanzderivaten.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 6.711 beruht im Wesentlichen auf den Kosten der Darlehensaufnahme und den Kosten im Zusammenhang mit der Platzierung der Wandelanleihe in Höhe von TEUR 6.209.

11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Aufgrund der REIT-Steuerbefreiung ergab sich kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer 2013.

IV. Sonstige Angaben

1. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand

Im Jahr 2013 belief sich die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt auf TEUR 2.192 (Vorjahr TEUR 2.193). Zum Stichtag bestehen Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (Vorjahr TEUR 360).

Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2013 auf TEUR 305 (Vorjahr TEUR 302).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 285 Nr. 9a HGB finden sich im Vergütungsbericht, der als Anlage zum Lagebericht abgedruckt ist.

2. Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen

Am 29. Mai 2013 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2013 belaufen sich auf TEUR 260. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 75.

3. Aktien

Das Grundkapital ist eingeteilt in 78.933.487 nennwertlose Stückaktien.

4. Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2013 wie folgt zusammen:

Alexander Stuhlmann
Vorsitzender

Hamburg, Deutschland

Unternehmensberater, Geschäftsführer, Alexander Stuhlmann GmbH

Capital Stage AG

Euro-Aviation Versicherungs AG
Frank Beteiligungsgesellschaft mbH
HASPA Finanzholding
HCI Capital AG
LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG
Ludwig Görtz GmbH
Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG
Studio Hamburg Berlin Brandenburg GmbH

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Vorsitzender des Beirats
Mitglied des Kuratoriums
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mitglied des Aufsichtsrats

Mitglied des Verwaltungsrats
Vorsitzender des Beirats

Mitglied des Beirats

Dr. Johannes Conradi
Stellv. Vorsitzender

Hamburg, Deutschland

Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP

EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute
Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG

Global Head of Real Estate
Member of the German Management Group
Mitglied des Kuratoriums

Mitglied des Aufsichtsrats

Benoît Hérault

Uzès, Frankreich

Managing Director, Chambres de l'Artémise S.á r.l

Chambres de l'Artémise S.á r.l
Belvédère SA

Managing Director
Non-Executive Board Member

Roger Lee

Paris, Frankreich

Real Estate Investment Manager, Captiva Capital Management SAS

Captiva Capital Management Ltd
Caposition SARL
Captiva Capital Management GmbH
Captiva International Partners LLP

Director
Director
Director
Partner

Richard Mully

Cobham (Surrey), Großbritannien

Privater Investor, Starr Street Limited

Starr Street Limited
Aberdeen Asset Management PLC
Hansteen Holdings PLC

Director
Director
Director

seit 1. September 2013

ISG plc
St Modwen Properties PLC

Director
Director

Marianne Voigt

Berlin, Deutschland

**Kauffrau, Geschäftsführerin,
bettermarks GmbH**

5. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2013 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine Chief Executive Officer (Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne Chief Financial Officer (Finanzvorstand)

Der Vergütungsbericht (vgl. Anlage zum Lagebericht) enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird, sowie Angaben über die Höhe der Bezüge.

6. Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 61 Mitarbeiter (2012: im Durchschnitt 55 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als vierter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2013 beschäftigte alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 63 Mitarbeiter (31. Dezember 2012: 59 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2013	31. Dezember 2013
Immobilienverwaltung und -entwicklung	35	36
Finanzen und Recht	21	22
Übrige Aufgaben	5	5
Gesamt	61	63

7. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenussrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen die alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist. Vorstandsmitglieder der alstria office REIT-AG gelten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter. Mit seinem Beschluss legte der Aufsichtsrat die Einzelheiten des Wandelgenussrechtsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung der Aktionäre am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest. Das Wandelgenussrechtsprogramm wurde im Jahr 2012 durch den Aufsichtsrat mit geringfügigen Anpassungen und in Übereinstimmung mit der Genehmigung durch die Hauptversammlung vom 24. April 2012 erneuert.

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

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

Die Zertifikate werden als nicht übertragbare Rechte ausgegeben. Sie sind weder verkäuflich noch verpfändbar oder in einer anderen Weise anrechenbar.

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer bevorrechtigten Ausschüttung aus dem Jahresüberschuss der Gesellschaft. Der Ertragsanteil entspricht der Dividende je Aktie für ein Geschäftsjahr der Gesellschaft. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird der Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 85.500 Zertifikate, die am 18. Juni 2012 gewährt wurden, und 111.800 Zertifikate, die am 7. Juni 2013 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2013 erfüllt.

Wenn das Zertifikat umgewandelt wird, zahlt der Bezugsberechtigte für jedes Zertifikat, das umgewandelt wird, einen zusätzlichen Umwandlungspreis an die Gesellschaft. Der Umwandlungspreis entspricht dem gesamten anteiligen Grundkapital derjenigen Aktien, zu deren Bezug ein Zertifikat berechtigt, und ist zuzüglich zum Ausgabepreis zu zahlen.

Die beizulegenden Zeitwerte der inhärenten Optionen zur Wandlung wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von zeitanteiligen Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt.

8. Konzernverhältnisse

Die alstria office REIT-AG erstellt einen Konzernabschluss, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

9. Hinweis gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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.

10. Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)

Ad-hoc-Mitteilungen

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

Datum	Anlass
07.06.2013	Begebung Wandelschuldverschreibungen
05.08.2013	Halbjahresergebnis
10.09.2013	Erfolgreiche Refinanzierung des syndizierten Kredits

Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

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

Name der meldepflichtigen Person	Position	Bezeichnung des Wertpapiers	ISIN	Transaktion	Ort	Transaktionsdatum	Kurs/Preis (in EUR)	Anzahl der Wertpapiere	Gesamtvolumen (in EUR)
Olivier Elamine	Vorstandsmitglied	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	10.06.2013	9,087	3.000	27.263,28
Alexander Stuhlmann	Mitglied des Aufsichtsrats	Aktie	DE000A0LD2U1	Kauf	XETRA	12.12.2013	8,803	3.000	26.410,08

Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2013 bestanden und uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1a WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Nr.	Aktionäre, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellwerte (in %)	Datum der Schwellwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
1	Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	3,45	3	01.04.2011	Ja ¹⁾	APG Groep N.V., APG Algemene Pensioen Groep N.V.
2	APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande	3,45	3	01.04.2011	Ja ¹⁾	APG Algemene Pensioen Groep N.V.
3	APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlande	3,45	3	01.04.2011	Nein	-
4	CNP Assurances, Paris, Frankreich	5,14	5	07.12.2012	Nein	-
5	RECM S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	0	3	12.03.2013	Nein	-
6	Natixis S.A., Paris, Frankreich	0	3	12.03.2013	Nein	-
7	Natixis Alternative Assets S.A., Luxemburg, Luxemburg	0	3	12.03.2013	Nein	-
8	BPCE S.A., Paris, Frankreich	0	3	12.03.2013	Nein	-
9	Ministerium für Finanzen des Staates Norwegen (im Namen des Staates Norwegen), Oslo, Norwegen	3,01	3	29.04.2013	Ja ¹⁾	Norges Bank (Zentralbank von Norwegen)
10	Norges Bank (Zentralbank von Norwegen), Oslo, Norwegen	3,01	3	29.04.2013	Nein	-
11	Morgan Stanley Investment Management Limited, London, Großbritannien	2,80	3	24.05.2013	Ja ²⁾	-
12	Morgan Stanley Investments (UK), London, Großbritannien	2,80	3	24.05.2013	Ja ^{2), 3)}	-
13	Morgan Stanley Group (Europe), London, Großbritannien	2,80	3	24.05.2013	Ja ^{2), 3)}	-
14	Morgan Stanley International Limited, London, Großbritannien	2,80	3	24.05.2013	Ja ^{2), 3)}	-
15	Morgan Stanley International Holdings Inc, Wilmington, Delaware, USA	2,80	3	24.05.2013	Ja ^{2), 3)}	-

Nr.	Aktionäre, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellwerte (in %)	Datum der Schwellwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
16	Coronation Investment Management (Pty) Ltd, Kapstadt, Südafrika	3,05	3	24.06.2013	Ja ^{2), 3)}	-
17	Coronation Fund Managers Ltd, Kapstadt, Südafrika	3,05	3	24.06.2013	Ja ^{2), 3)}	-
18	Coronation Asset Management (Pty) Ltd, Kapstadt, Südafrika	3,05	3	24.06.2013	Ja ²⁾	-
19	Henderson Global Investors (Holdings) plc, London, Großbritannien	2,90	3	16.09.2013	Ja ^{2), 3)}	-
20	Henderson Global Investors Limited, London, Großbritannien	2,90	3	16.09.2013	Ja ²⁾	-
21	Henderson Group plc, London, Großbritannien	2,90	3	16.09.2013	Ja ^{2), 3)}	-
22	Société Fédérale de Participations et d'Investissement/Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij SA/NV („SFPI/FPIM“), Brüssel, Belgien	2,97	3	05.11.2013	Ja ^{1), 2), 3)}	-
23	Ministerium für Finanzen des Königreichs Belgien (im Namen des Königreichs Belgien), Brüssel, Belgien	2,97	3	05.11.2013	Ja ^{1), 2), 3)}	-
24	Shamrock Cedobar Limited, Dublin, Irland	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
25	Cypress Grove International DL.P., New York, USA	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
26	CG Delaware Apellas Limited, Valletta, Malta	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
27	CGI Partners L.P., Delaware, USA	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
28	Cypress Grove International Associates LLC, Delaware, USA	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
29	Grove International Partners LLP, Delaware, USA	0	3, 5	11.11.2013	Nein	-
30	Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA	2,99	3	20.12.2013	Ja ^{2), 3)}	-
31	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,02	5	02.01.2014	Ja ^{1), 2), 3)}	-
32	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	3,001	3	03.01.2014	Ja ¹⁾	-

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

²⁾ Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.

³⁾ Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.

⁴⁾ Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 3 WpHG.

11. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

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

Hamburg, 14. Februar 2014

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	1.1.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2013 EUR	1.1.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Zuschreibungen EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.479.404,42	332.018,18	0,00	0,00	1.811.422,60	1.012.212,20	327.235,62	0,00	0,00	1.339.447,82	471.974,78	467.192,22
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.317.765.734,81	45.848.754,28	48.402.007,38	3.737.370,91	1.318.949.852,62	200.609.063,80	31.989.869,62	10.523.176,62	5.481.552,60	216.594.204,20	1.102.355.648,42	1.117.156.671,01
2. Technische Anlagen	2.838.825,62	0,00	0,00	0,00	2.838.825,62	1.698.712,22	203.832,74	0,00	0,00	1.902.544,96	936.280,66	1.140.113,40
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	863.543,10	46.955,91	0,00	0,00	910.499,01	300.449,29	111.850,65	0,00	0,00	412.299,94	498.199,07	563.093,81
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.213.768,62	5.076.947,93	0,00	-3.737.370,91	4.553.345,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.553.345,64	3.213.768,62
	1.324.681.872,15	50.972.658,12	48.402.007,38	0,00	1.327.252.522,89	202.608.225,31	32.305.553,01	10.523.176,62	5.481.552,60	218.909.049,10	1.108.343.473,79	1.122.073.646,84
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	151.338.402,66	0,00	0,00	0,00	151.338.402,66	500,00	0,00	0,00	0,00	500,00	151.337.902,66	151.337.902,66
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	18.472.818,90	0,00	0,00	0,00	18.472.818,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.472.818,90	18.472.818,90
3. Beteiligungen	18.159.946,81	3.369.942,17	0,00	0,00	21.529.888,98	7.313.001,35	622.734,82	0,00	0,00	7.935.736,17	13.594.152,81	10.846.945,46
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	187.971.168,37	3.369.942,17	0,00	0,00	191.341.110,54	7.313.501,35	622.734,82	0,00	0,00	7.936.236,17	183.404.874,37	180.657.667,02
	1.514.132.444,94	54.674.618,47	48.402.007,38	0,00	1.520.405.056,03	210.933.938,86	33.255.523,45	10.523.176,62	5.481.552,60	228.184.733,09	1.292.220.322,94	1.303.198.506,08

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 14. Februar 2014

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Deutsch)
Wirtschaftsprüferin



HINWEIS: Bei dieser PDF-Datei des Prüfungsberichts handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich der in Papierform erstellte und ausgelieferte Prüfungsbericht!

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.