alstria

HANDELSRECHTLICHER JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr 2015

alstria office REIT-AG, Hamburg

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

Hinweis: Bei dieser PDF Datei des Jahresabschlusses und Lageberichts handelt es sich lediglich um ein unverbindliches Ansichtsexemplar. Maßgeblich ist ausschließlich das in Papierform erstellte und ausgelieferte Testatsexemplar.

INAHLTSÜBERSICHT

1. LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

1.1. LAGEBERICHT

1.2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1.3. BILANZ

1.4. ANHANG

2. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

1.1 LAGEBERICHT FÜR 2015

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2015 als stabil erwiesen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich um 1,7%. Das Wachstumsniveau entspricht dem von 2014 (1,6%) und liegt wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,3%).* Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2014 um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4%, der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 43,03 Millionen Erwerbstätigen oder 0,8% mehr als im Vorjahr.**

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich 2015 weiterhin positiv. Das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien stieg auf zirka EUR 55,1 Mrd. und lag damit 38% höher als im Vorjahr. Inländische und ausländische Investoren bevorzugten die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes und betrachteten diesen unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten als attraktiv.***

Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien

Im Jahr 2015 entwickelten sich die Spitzenmieten in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – den sogenannten „Big 7“ – positiv. Sie lagen in Frankfurt bei EUR 35,50 pro m² und in München bei EUR 34,00 pro m². In Hamburg lagen die Spitzenmieten bei EUR 25,00 pro m², in Berlin bei EUR 24,00 pro m² und in Stuttgart bei EUR 20,00 pro m². In Düsseldorf (EUR 26,00 pro m²) und Köln (EUR 22,00 pro m²) blieben die Spitzenmieten auf dem Vorjahresniveau.

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 7,6% in 2014 auf 6,4% in 2015 (bzw. um 1,12 Mio. m² auf 5,69 Mio. m²). Die höchste Leerstandsquote der Big 7 verzeichnete Frankfurt (9,1%), gefolgt von Düsseldorf (8,8%), Berlin (6,3%), Hamburg (5,9%), Köln (5,6%), München (5,3%) und Stuttgart (4,6%).

---

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

Flächenumsätze

In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2015 3,65 Mio. m^2 Büroflächen vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Anstieg von 0,6 Mio. m^2 oder 20,6%. Die größten Zuwächse wurden in Düsseldorf (46,0%), Berlin (42,6%), München (19,3%) und Köln (18,2%) verzeichnet, gefolgt von Stuttgart (4,2%), Frankfurt (3,5%) und Hamburg (2,9%).

Büroneubauten

Mit einer Fläche von zirka 870.000 m^2 ging das Neubauvolumen von Büro- und Gewerbeflächen in 2015 im Vergleich zu 2014 leicht zurück (-12%). Grund dafür sind v. a. die geringeren Fertigstellungen in Frankfurt (-61,7%), Düsseldorf (-36,3%), München (-12,5%) und Hamburg (-3,5%). Dem steht ein Anstieg des Neubauvolumens in Köln (246,3%), Berlin (60,9%) und Stuttgart (17,7%) gegenüber. Für das Jahr 2016 wird ein höheres Fertigstellungsvolumen (zirka 1.300.000 m^2) erwartet.

Investitionsmärkte

Der positive Trend auf den Investitionsmärkten setzte sich auch im Geschäftsjahr 2015 weiterhin fort. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 55,1 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 40% an. Damit lag das Transaktionsvolumen auf dem höchsten Niveau seit 2007. An den „Big 7"- Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 31,0 Mrd. verzeichnet. Davon entfiel mit zirka EUR 8,0 Mrd. rund ein Viertel auf Berlin.

Auch wenn sich Investoren weiterhin auf Core-Immobilien konzentrieren (zirka 50% des Transaktionsvolumens in 2015), die sich durch einen guten Zustand, eine gute Lage und eine langfristige, attraktive Vermietung auszeichnen, stiegen die Investitionen in Value-Add, Core-plus oder opportunistische Immobilien verglichen mit 2014 um insgesamt EUR 5,0 Mrd. auf EUR 28,0 Mrd. Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2015 rund 65% des Transaktionsvolumens auf einzelne Grundstücke, während die übrigen 35% Portfoliotransaktionen betrafen.

Strategische Ausrichtung

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „alstria", oder „Gesellschaft") ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft.

Im August 2015 veröffentlichte alstria eine Angebotsunterlage für ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG mittels eines Umtauschs in neue alstria-Aktien. Die Annahmequote betrug 90,6%. Mit der Eintragung der neuen alstria-Aktien in das Handelsregister am 27. Oktober 2015 erlangte alstria die Kontrolle über die DO Deutsche Office AG mit allen Tochterunternehmen (im Folgenden „Deutsche Office"), so dass die Deutsche Office seit dem in den alstria-Konzern einbezogen wird. Zum 31. Dezember 2015 setzt sich der alstria-Konzern aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG sowie 66 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria-Konzern"). Betriebliche Entscheidungen werden in der Mutterge-

sellschaft getroffen. Infolge der Konsolidierung wurden zum 31. Dezember 2015 insgesamt 62 Objekte von Tochtergesellschaften (davon 49 Immobilien in der Deutsche Office-AG oder in deren Tochtergesellschaften), die restlichen 58 Objekte direkt in der alstria office REIT-AG gehalten.

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

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

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

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

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

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

- alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 6,3 Jahre). 65% der Mietumsätze werden mit wenigen, bonitätsstarken Mietern erzielt. Rund 35% der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von konjunkturellen Einflüssen betroffen sind.
- alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit

an den Gebäuden generiert. Das integrierte „Real-Estate Operations“-Management (Asset und Property Management), das dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil ist, wird im Laufe des Geschäftsjahres 2016 für die ehemaligen „Deutsche Office“-Objekte übernommen, deren Verwaltung bis dato unter anderem auch durch externe Dienstleister durchgeführt wurde.

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

FINANZANALYSE

ERTRAGSLAGE

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Daten der geprüften Gewinn- und Verlustrechnung für die Geschäftsjahre 2014 und 2015:

Gewinn und Verlustrechnung

in TEUR	2015	% Gesamt-leistung	2014	% Gesamt-leistung	Veränderung
Gesamtleistung	80.998	100,0	82.425	100,0	-1.427
Sonstige betriebliche Erträge	35.805	44,2	27.596	33,5	8.209
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.862	-19,6	-15.764	-19,1	-98
Personalaufwand	-11.175	-13,8	-7.793	-9,5	-3.382
Abschreibungen	-38.328	-47,3	-41.305	-50,1	2.977
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	-29.042	-35,9	-17.651	-21,4	-11.391
Nettofinanzergebnis	-196.528	-242,6	-24.128	-29,3	-172.400
Jahresfehlbetrag/-überschuss	**-174.132**	**-215,0**	**3.380**	**4,1**	**-177.512**

Geschäftsentwicklung 2015

Der Jahresfehlbetrag betrug für das Geschäftsjahr 2015 TEUR 174.132 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 3.380). Da die Gesellschaft steuerbefreit ist, entstand in 2015 kein Steueraufwand. Somit entspricht der Jahresfehlbetrag dem Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Rückgang des Jahresergebnisses um TEUR 177.512 gegenüber dem Vorjahr basiert im Wesentlichen auf einem Rückgang des Finanzergebnisses um TEUR -172.400, den um TEUR 11.391 höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen, dem Anstieg des Personalaufwands um TEUR 3.382 sowie dem Rückgang der Gesamtleistung um TEUR 1.427.

Diese Effekte werden teilweise kompensiert durch die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 8.209 gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge sowie den um TEUR 2.977 geringeren Abschreibungsbedarf.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Abnahme der vermieteten Fläche durch den Verkauf von Objekten. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 82.621. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR -1.623 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 80.998 (Vorjahr TEUR 82.425).

Sonstige betriebliche Erträge

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 8.209 resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Erträge aus der Veräußerung von Immobilien um TEUR 14.944. Die Erträge ergaben sich aus der Veräußerung von insgesamt 4 Objekten sowie einer Grunddienstbarkeit.

Die Entwicklung wurde durch den Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um TEUR 3.161 teilweise kompensiert. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus geringeren Auflösungen von Rückstellungen für derivative Finanzinstrumente. Nach dem Auslaufen des letzten Zinsswaps wurden im Berichtsjahr die verbliebenen Drohverlustrückstellungen für derivative Finanzinstrumente vollständig aufgelöst. Ferner verminderten sich die Erträge aus Abstandszahlungen für unterlassene Rückbauten und Renovierungen um TEUR 2.508. Darüber hinaus verminderte sich der Ertrag aus Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen um TEUR 1.639. Die Zuschreibungen betreffen Wertaufholungen zu acht Objekten, die auf einem Anstieg der Marktwerte basieren.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten umlegbare Betriebskosten für Immobilien. Diese schließen Betriebskosten für Leerstandsflächen mit ein. Von diesen Aufwendungen wurden TEUR 10.617 als an die Mieter weiter verrechenbare Betriebskosten unter den unfertigen Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen blieben gegenüber dem Vorjahr mit einem Anstieg von TEUR 98 - wie auch die Umsatzerlöse - nahezu kostant.

Personalaufwand

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 11.175. Der Anstieg um TEUR 3.382 gegenüber dem Vorjahr basiert vornehmlich auf um TEUR 1.867 gestiegenen Aufwendungen für eigenkapitalorientierte Vergütungen sowie den um TEUR 816 gestiegenen Aufwendungen aus dem steuer- und abgabenpflichtigen Anteil auf den den Mitarbeitern gewährten geldwerten Vorteil des Wandlungs- und Genussrechtsprogramms. Der Anstieg der Aufwendungen für eigenkapitalorientierte

Vergütungen resultiert im Wesentlichen aus der positiven Entwicklung des Aktienkurses der letzten Geschäftsjahre, die Erhöhung der Aufwendungen aus dem steuer- und abgabenpflichtigen Anteil auf dem den Mitarbeitern gewährten geldwerten Vorteil des Wandlungs- und Genussrechtsprogramms basiert auf der Wandlung zweier Tranchen in der Berichtsperiode. Der übrige Anstieg des Personalaufwands resultiert aus dem Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl von 62 auf 66.

Abschreibungen

Die Abschreibungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.977 auf TEUR 38.328. Der Effekt resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 776 sowie geringeren fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.391 auf TEUR 29.042. Der Anstieg resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Rechts- und Beratungskosten (TEUR +7.315) sowie dem Anstieg der Grundstücksbetriebskosten (TEUR +5.307). Die Rechts- und Beratungskosten stiegen vornehmlich aufgrund der Aufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Anteile der DO Deutschen Office AG (TEUR 4.700). Der Anstieg der Grundstücksbetriebskosten basiert im Wesentlichen auf den Ausbaukosten für 5 neue Mieter (TEUR 4.958).

Demgegenüber verminderten sich die Abschreibungen von derivativen Finanzinstrumenten in der Berichtsperiode aufgrund eines geringeren Rückgangs der Marktwerte zum Bilanzstichtag um TEUR 687. Darüber hinaus belasteten im Vorjahr Buchverluste durch den Abgang von Sachanlagen in Höhe von TEUR 589 die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, während sich in der Berichtsperiode keine Verluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen ergaben.

Finanzergebnis

in TEUR	2015	2014	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-7.914	-9.335	-15,2
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-1.714	-2.212	-22,5
Zinsergebnis aus derivative Finanzinstrumenten	-10.403	-11.271	-7,7
Zinsaufwendungen aus der Anleihe	-1.168	0	n/a
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-2.180	-2.184	-0,2
Andere Zinsaufwendungen	-4.957	-476	>100
Zinsaufwand	**-28.336**	**-25.478**	**11,2**
Erträge aus Beteiligungen	168	314	-46,5
Zinserträge	1.077	1.071	0,6
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-169.437	-35	>100
Nettofinanzergebnis	**-196.528**	**-24.128**	**>100**

Der gesamte Zinsaufwand erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 um TEUR 2.858 auf TEUR 28.336. Diese Entwicklung beruht im Wesentlichen auf den im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.395 gestiegenen Transaktionskosten, die vornehmlich die Nebenkosten der Anleihe in Höhe von TEUR 3.905 betreffen. Ferner ergab sich ein Anstieg der Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 1.168 durch die Aufnahme der Anleihe im vierten Quartal des Geschäftsjahres.

Demgegenüber verminderten sich die Zinsaufwendungen aus den übrigen Darlehen um TEUR 1.919 aufgrund der Rückführung von Darlehensinanspruchnahmen durch Tilgungen sowie geringere Zinsraten.

Die Erträge aus Beteiligungen betragen TEUR 168 und resultieren aus Gewinnausschüttungen eines Beteiligungsunternehmens.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen resultieren im Wesentlichen auf der Abschreibung auf die Anteile an der DO Deutsche Office AG. Der Ansatz der Finanzanlage wurde aufgrund eines Wertgutachtens um TEUR 169.309 auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Daneben betrifft ein Betrag von TEUR 128 die Abschreibung auf einen Beteiligungsansatz.

FINANZ–UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt die alstria 58 Immobilien (Vorjahr 60). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria im Geschäftsjahr 2015:

Veränderung der Grundstücke und Gebäude (in EUR Mio.)

Grundstücke und Gebäude zum 31. Dez. 2014	**1.075,60**
Investitionen	20,09
Umbuchungen	18,91
Veräußerungen	-38,30
Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholung	7,49
Außerplanmäßige Abschreibungen	-10,93
Planmäßige Abschreibungen	-26,97
Grundstücke und Gebäude zum 31. Dez. 2015	**1.045,89**

Die Position **Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten** verminderte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 29,71 Mio. In der Berichtsperiode wurden drei Objekte (teilweise durch Tausch) zu Preisen von insgesamt EUR 17,52 Mio. erworben und weitere EUR 2,57 Mio. in bestehende Objekte investiert. Die Umbuchungen in Höhe von EUR 18,91 Mio. betreffen fertig gestellte Projekte, die aus den Anlagen im Bau umgebucht wurden. Die Veräußerungen in der Berichtsperiode betreffen den Verkauf von drei Objekten sowie den Tausch eines Objektes und einer Dienstbarkeit gegen Objekte und Zahlungen. Der Buchwert der veräußerten Rechte und Objekte betrug insgesamt TEUR 38.302. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 54.379 ergaben sich Buchgewinne in Höhe von TEUR 16.077.

Die folgende Tabelle zeigt die im Geschäftsjahr 2015 getätigten Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR)[1]	Unterzeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe				
Arnulfstraße 150	München	16.500	18.06.2015	31.12.2015
Siemensstraße 33	Ditzingen	19.200	26.08.2015	01.11.2015
Emil-von-Behrning-Straße 2	Frankfurt am Main	12.800	09.07.2015	31.12.2015
Tausch				
Siemensstraße 33	Ditzingen	1.109	03.03.2015	01.11.2015
Hoffmannstraße 51 (Grunddienstbarkeit)	München	4.770	16.05.2014	23.07.2015
Verkäufe/Tausch		**54.379**		
Ankäufe				
Karlstraße 123-127	Düsseldorf	11.576	26.09.2014	03.09.2015
Tausch				
Siemensstraße 33	Ditzingen	65	03.03.2015	01.11.2015
Hoffmanstraße 51	München	4.770	16.05.2014	23.07.2015
Kauf/Tausch		**16.411**		

[1] Exklusive Erwerbsnebenkosten.

Aufgrund des Wegfalls von Gründen für Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden wurden in der Berichtsperiode Zuschreibungen in Höhe von TEUR 7.493 vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 10.928 resultieren aus Wertminderungen von Gebäuden. Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau stiegen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 36.403 auf TEUR 58.987. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Anzahlung in Höhe von TEUR 39.906 auf ein Objekt, dessen Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2016 erfolgte. Darüber hinaus erfolgten im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von TEUR 15.404 in Anlagen im Bau. Demgegenüber wurden Anlagen in Höhe von TEUR 18.907 in die Position Grundstücke und Gebäude umgegliedert, nach dem die Projekte abgeschlossen waren.

Das **Finanzanlagevermögen** erhöhte sich zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 789.026 auf TEUR 1.008.409. Der Anstieg basiert auf der Übernahme der Mehrheit der Anteile an der DO Deutsche Office AG. Der Ansatz der Anteile von TEUR 829.237 erfolgte mit dem Wert der hingegebenen alstria Aktien aus einer Kapitalerhöhung sowie Anschaffungsnebenkosten. Zum Bilanzstichtag wurde der Ansatz aufgrund eines Werthaltigkeitsgutachtens auf den niedrigeren beizulegenden Wert von TEUR 659.928 abgeschrieben.

Ein weiterer Anstieg in Höhe von TEUR 149.356 resultiert aus der Begebung eines Darlehens an diese Gesellschaft, das unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen wird. Gegenläufig wirkte sich die Rückführung eines Darlehens gegenüber einem verbundenen Unternehmen von TEUR 7.700 sowie eine Entnahme in Höhe von TEUR 12.250 bei einem Beteiligungsunternehmen aus.

Die **Vorräte** verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag aufgrund der Abnahme vermieteter Fläche zum Bilanzstichtag um TEUR 1.623 auf TEUR 20.931.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 59.853 auf einen Saldo von TEUR 80.490 zum Bilanzstichtag. Insbesondere der durch die Darlehenstilgung eines verbundenen Unternehmens von TEUR 61.465 bedingte Zahlungsmittelabfluss erhöhte die Cashpool-Forderung der alstria in gleicher Weise.

Die **flüssigen Mittel** haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 33.982 auf TEUR 387.460 erhöht. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus der Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierung unter Berücksichtigung der Mittelverwendung für Investitionen und der Dividendenausschüttung sowie dem Mittelzufluss aus Mieterlösen.

Die Passivseite der Bilanz weist ein **Eigenkapital** von TEUR 1.345.812 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 50,8% errechnet. Dies stellt einen Anstieg von 6,7 Prozentpunkten gegenüber der Vorjahresquote von 44,1% dar. Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 708.317 basiert in Höhe von TEUR 822.683 auf einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Übernahme der Anteilsmehrheit an der DO Deutsche Office AG, einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage von TEUR 102.724 sowie weiterer Kapitalerhöhungen von TEUR 512, denen ein Jahresfehlbetrag von TEUR 174.132 sowie Ausschüttungen von TEUR 43.470 gegenüber stehen.

Die **sonstigen Rückstellungen** verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 163 auf TEUR 15.807. Sie enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 8.291), für eigenkapitalorientierte Vergütungen (TEUR 3.470), für Boni (TEUR 1.578), für Mietgarantien (TEUR 1.152), für Aufsichtsratvergütungen (TEUR 383), für Prozessrisiken (TEUR 300), für Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 292), sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 341).

Zudem stiegen die **Verbindlichkeiten** im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 494.103. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme einer Anleihe mit einer Valuta von TEUR 500.000 sowie dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, der vornehmlich auf der Einbringung von Zahlungsmitteln eines Tochterunternehmens in Höhe von TEUR 18.610 in den Cashpool basiert. Demgegenüber verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 30.293. Der Rückgang basiert vornehmlich auf Tilgungen auf das Konsortialdarlehen (TEUR 30.514).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 208 auf TEUR 2.920. Die Position enthält Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalte in Höhe von TEUR 1.613 sowie Sicherheitseinlagen von Mietern von TEUR 991.

FINANZMANAGEMENT

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen und Unternehmensanleihen werden für die Finanzierung von einzelnen Objekten, Objektportfolios bzw. des Unternehmens aufgenommen bzw. begeben. Das vorrangige Finanzziel ist eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur. Integraler Bestandteil dieser Struktur ist beispielsweise die Absicherung langfristiger, variabel verzinster Kredite gegen das Risiko steigender Zinsen durch Hedging-Instrumente wie Swaps und Caps. Eine wesentliche Ergänzung der Finanzierungsstrategie im Vergleich zu den Vorjahren stellte die Platzierung einer unbesicherten, festverzinslichen Unternehmensanleihe dar. Situationsabhängig finden außerdem auch Festzinsdarlehen Verwendung. Das Ziel dieser Strategie ist, die Zinsvolatilität aus der Gewinn- und Verlustrechnung weitestgehend zu eliminieren, die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten der alstria zu diversifizieren und dabei die operative Handlungsfreiheit der Gruppe zu unterstützen.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die 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. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen sowie einmaligen Effekten.

Für das Geschäftsjahr 2015 prognostizierte der alstria-Konzern ursprünglich Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 98 Mio. Die Prognose wurde auf Grund der Übernahme der Deutsche Office auf rund EUR 116 Mio. angepasst. Diese Prognose wurde im Wesentlichen erreicht. Die Prognose für das operative Ergebnis (FFO) wurde wegen der Unternehmensübernahme ebenfalls angepasst (von ursprünglich EUR 49 Mio. auf EUR 59 Mio.). Im Geschäftsjahr 2015 belief sich der FFO auf EUR 60,0 Mio. und bewegte sich damit im Rahmen der angepassten Prognose.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des LTV, der REIT-Eigenkapitalquote sowie der Liquidität. Der konzernweite LTV aus Bankdarlehen lag bei 52,1% am 31. Dezember 2015, verglichen mit 49,3% zum Geschäftsjahresende 2014. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 49,4%, im Vergleich zu 50,2% im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45%.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

alstria hat ein konzernweites, strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands der Unternehmung sollen dadurch verhindert werden. 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 wird organisatorisch als von den einzelnen Geschäftsbereichen unabhängiger Zentralbereich koordiniert. Der Risikomanager erstellt vierteljährlich einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand. Grundlage für die Erstellung des Risikoberichts sind die Berichte der für die unterschiedlichen Risikokategorien zuständigen Risikoverantwortlichen.

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

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

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

alstrias Risikofelder und Kategorien

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

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

Darüber hinaus berichten die Geschäftsbereiche in ihren wöchentlichen Gesprächen mit dem Vorstand über die jeweiligen Risiken. Für Risiken, die einen möglichen Vermögensnachteil von über EUR 2,0 Mio. umfassen, besteht eine sofortige Berichterstattungspflicht – eine sogenannte Ad-hoc-Meldung – an den Vorstand.

Risikobewertung

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

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

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

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

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

Erwartete Auswirkung in Mio. EUR	Grad der Auswirkung
Größer 0,0 bis 0,6	unwesentlich
Größer 0,6 bis 1,5	gering
Größer 1,5 bis 6,0	moderat
Größer 6,0 bis 15	erheblich
Größer 15	kritisch

Die Größenordnung der Klassifizierung nach Grad der Auswirkung wurde im Vergleich zum Vorjahresstichtag geändert. Aufgrund der Übernahme des DO Deutsche Office AG-Konzerns verdoppelten sich in etwa die wesentlichen Kennzahlen wie Umsatzerlöse, Immobilienbestand und Finanzierungskosten. Entsprechend erhöhte sich sowohl die erwartete mögliche Auswirkung als auch die Risikotragfähigkeit. Aus diesem Grund wurden die erwarteten möglichen Auswirkungen im Vergleich zum Vorjahresstichtag verdoppelt.

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

Risikoeinstufung

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

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

Das Risikomanagementsystem der alstria hat im Vergleich zum Vorjahr, abgesehen von der beschriebenen Erhöhung der Größenordnung der Klassifizierung nach Grad der Auswirkung, 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 ordnungsmäßiger Buchführung des HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie internen Richtlinien erfolgt und dadurch den Adressaten des Konzern- und Einzelabschlusses zutreffende und verlässliche Informationen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür hat alstria ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle dafür relevanten Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen umfasst.

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

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

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

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

Darüber hinaus werden die rechnungslegungsbezogenen Kontrollen durch das Controlling der alstria durchgeführt. Alle Posten und wesentlichen Konten der Gewinn- und Verlustrechnungen und der Bilanzen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Konzerngewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz werden in regelmäßigen Abständen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft. In Abhängigkeit davon, wie die rechnungslegungsbezogenen Daten durch das Rechnungswesen erstellt werden, erfolgen die Kontrollen monatlich oder quartalsweise.

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des alstria-Konzerns. Die für die Richtigkeit der rechnungslegungsbezogenen Daten relevanten Risiken werden von dem für den Risikobereich Finanzen zuständigen Risikobeauftragten überwacht und quartalsweise vom Risikomanagementgremium identifiziert, dokumentiert und beurteilt. Geeignete Maß-

nahmen zum Monitoring sowie zur Risikooptimierung von rechnungslegungsbezogenen Risiken sind durch das Risikomanagement des alstria-Konzerns eingerichtet.

Beschreibung und Bewertung der Risiken

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft des alstria-Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2016 bis 2018.

Unternehmensrisiken

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

Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung für den Konzern. Eine Konjunktureintrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Das Wachstums in den Entwicklungs- und Schwellenländern, allen voran China und Russland, hat sich zuletzt verlangsamt. Weitere Unsicherheiten können sich aus der zunehmenden politischen Instabilität in bestimmten Krisenländern ergeben. Auch die Auswirkungen aus dem jüngsten Verfall des Ölpreises und der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank können noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Die uneinheitliche Situation an den Finanzmärkten und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten sowie die Bemühungen dieser Staaten zur Konsolidierung ihrer Haushalte sind noch nicht ausgestanden. Diese Entwicklungen können sich auf das verfügbare Einkommen in diesen Ländern auswirken. Die damit einhergehende Unsicherheit der Verbraucher könnte sich über die Verringerung der Nachfrage aus diesen Ländern auch auf den deutschen Markt auswirken. Gegenwärtig zeigt sich der deutsche Markt von diesen Entwicklungen jedoch nach wie vor unbeeindruckt robust. Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des konjunkturellen Umfeldes sind im Vergleich zum Vorjahr nicht zu erkennen.

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

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

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

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

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

Betriebliche Risiken

Das betriebliche Risikomanagement von alstria bezieht sich auf immobilienspezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und das Risiko fallender Marktmieten. Risiken, die sich aus dem möglichen Verlust von Schlüsselpersonen ergeben könnten, wie bspw. Know-how -Verlust und Verlust von wesentlichen Kompetenzen, werden hier ebenfalls erfasst. alstria setzt verschiedene Frühwarnindikatoren zur Überwachung dieser Risiken ein. Maßnahmen wie die Erstellung von Mietprognosen, Leerstandsanalysen und die Kontrolle über die Dauer der Mietverträge und Kündigungsklauseln sowie fortlaufende Versicherungsprüfungen tragen zur Erkennung möglicher Gefahren und Risiken bei.

Leerstandsrisiko

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

Mietausfallrisiko

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

Instandhaltungsrisiko

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

Umbau- und Modernisierungsprojekte

alstria realisiert Umbau- und Modernisierungsprojekte in erheblichem Umfang. Den mit derartigen Projekten verbundenen Risiken, wie dem Risiko der nicht rechtzeitigen Fertigstellung, Risiken der Budgetüberschreitung sowie Risiken von Baumängeln, wird durch die Anwendung eines umfassenden Projektcontrollings sowie Budgetprozessmanagements begegnet. Im Vergleich zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau- und Modernisierungsprojekten unverändert als moderat (M) eingestuft.

Personalrisiken

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

IT-Risiken

Der Großteil der Geschäftsabläufe wird durch effiziente IT-Systeme unterstützt. Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. alstria hat sich gegen IT-Risiken durch ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Absicherungen gegen Angriffe geschützt. Bauliche Sicherheitsvorkehrungen schützen das Rechenzentrum. Sämtliche Daten werden täglich intern und wöchentlich in einem separaten Datendepot gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf

die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Die IT-Risiken werden somit insgesamt als wenig wahrscheinlich und ihre möglichen Konsequenzen als gering (L) eingeschätzt. Im Vorjahr wurde das Risiko ebenfalls als geringes Risiko betrachtet.

Immobilientransaktionen

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

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

Umweltrisiken

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

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

Compliance-Risiken

REIT-Gesetzgebung

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

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 49,4%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2015 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der alstria-Konzern in den nächsten drei aufeinanderfol-

genden 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 2018 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze damit nicht gegeben.

Verstoß gegen Compliance-Anforderungen

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

Rechtsstreitigkeiten

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

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

Einzelne Aktionäre der durch die Verschmelzung erloschenen PO REIT sind der Ansicht, dass das Umtauschverhältnis von bisherigen Aktien der PO REIT in Aktien der Gesellschaft zu ihren Lasten zu niedrig bemessen ist. Sie haben daher von der Möglichkeit, die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen, Gebrauch gemacht und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens beim Landgericht München gestellt. Neben dem Austausch verschiedener Schriftsätze der beteiligten Parteien hat am 12. Februar 2015 eine erste gerichtliche Anhörung stattgefunden. In erster Instanz hat das Landgericht München am

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

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

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

Finanzielle Risiken

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

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2015 erstmals eine Unternehmensanleihe über EUR 500 Mio. am Kapitalmarkt platziert. Der Hauptzweck der Bankdarlehen und der Anleihe 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 Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt der Nettoverschuldungsgrad des Konzerns 49,3%. Dies ist ein angemessenes Verhältnis im Vergleich zu dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad deutscher Immobilienunternehmen. Die Darlehen des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf. Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde damit erfolgreich begegnet. Die Bonität des alstria-Konzerns wird zum Bilanzstichtag von der Ratingagentur Standard & Poor's unverändert mit BBB („Investment Grade") eingestuft. Das Rating wurde im Geschäftsjahr 2015 erstmals beantragt.

Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstria's konzernweiten Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2020 erforderlich. Die Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit bis März 2021. Es besteht jedoch die Absicht, einen Teil der bestehenden Darlehen aus Gründen der Finanzierungsstrategie bis zur Mitte des Jahres 2016 zu refinanzieren. Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt als moderat (M) einzustufen, wohingegen dieses Risikos zum Vorjahresstichtag als gering (L) beurteilt wurde.

Verletzung von Covenants

alstria verpflichtet sich bei der Aufnahme von Darlehen, bestimmte Darlehensvereinbarungen wie die Nichtüberschreitung eines bestimmten Verschuldungsgrades oder Mindestertragsanforderungen aus den beliehenen Immobilien (sogenannte Covenants) einzuhalten. Für den Fall der Verletzung dieser Vereinbarungen kann es zu Konsequenzen wie erhöhten Kreditmargen oder im schlimmsten Fall zu einer außerordentlichen Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber kommen. Aufgrund der vorstehend beschriebenen LTVs, die eine deutliche Unterschreitung der jeweils erlaubten Verschuldungsgrade aufweisen, wird das Risiko aus einer Darlehensverletzung gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst die Nutzung von klassischen Zinsswaps und Zinscaps, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist grundsätzlich abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinsswaps, bei denen das Unternehmen mit Vertragspartnern vereinbart, in bestimmten Intervallen die Differenz zwischen festen und variablen Zinssätzen, die auf einen vereinbarten Nennwert berechnet werden, auszutauschen. Daneben bestehen zunehmend Zinscaps; hierbei wird der Zins bis zu einem bestimmten Höchstbetrag fixiert. Bei Überschreitung der Höchstzinsrate wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins und dem Cap ausgeglichen. Ein Teil der Darlehen einschließlich der Anleihe sind als Festzinsdarlehen ausgestaltet und unterliegen daher bis zu ihrem Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko. Konzernweit werden Darlehen im Volumen von ca. EUR 93,0 Mio. auf Basis des 3-Monats-EURIBORs variabel verzinst, ohne dass der Zinssatz durch ein Zinsderivat abgesichert ist. Dies ist durch die derzeitige Zinsstrukturkurve des 3-Monats-EURIBORs begründet. Da ein Teil der bestehenden Darlehen bis zur Mitte des Jahres 2016 vor Ende ihrer Laufzeit refinanziert werden soll, wird das Zinsrisiko gegenwärtig nun als mittleres Risiko (M) eingestuft. Zum Vorjahresstichtag wurde dieses Risiko noch als gering (L) eingestuft.

Liquiditätsrisiko

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

Durch die in den letzten Jahren umgesetzten Refinanzierungen einschließlich der Platzierung einer Wandelanleihe und einer Unternehmensanleihe wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder des großen Teils von alstrias Kreditverbindlichkeiten in einer Summe („balloon repaiment“) erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des überwiegenden Anteils der Darlehen und der Anleihen erst ab dem Jahre 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 unabhängige Wertgutachter ermittelt wurde. Er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die alstria keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, sinkende Nachfrage oder steigende Leerstandsraten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten sich die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

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

Kontrahentenrisiko

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

Steuerrisiken

Da REITs von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer vollständig befreit sind, können sich Steuerrisiken nur im Falle des Verlustes des REIT-Status sowie innerhalb der Tochtergesellschaften und aus anderen Steuerarten wie Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer oder Grundsteuer ergeben. Weiterhin besteht das Risiko, dass es aufgrund der Änderung von Steuergesetzen sowie deren abweichender Auslegung zu einer höheren Steuerbelastung auch rückwirkend für alle noch nicht bestandskräftigen Veranlagungszeiträume kommt. Durch die Übernahme des DO Deutsche Office AG-Konzerns wurden Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen, die nicht den Regelungen der REIT-Gesetzgebung unterliegen. Die geplante Restrukturierung, insbesondere die Umwandlung der Rechtsform dieser Gesellschaften in Kommanditgesellschaften, führt steuerlich zur Aufdeckung von bei den übernommenen Gesellschaften bestehenden stillen Reserven und stillen Lasten. Die sich daraus ergebenden Steueraufwendungen sind bis zum 31. Dezember 2015 durch die erfolgswirksame Bildung von Steuerrückstellungen berücksichtigt.

Aufgrund der grundsätzlichen Ertragsteuerbefreiung als REIT sowie eines konsequenten Monitorings zur Vermeidung von steuerschädlichen Sachverhalten durch interne und externe Steuerexperten wird die Wahrscheinlichkeit eines Steuerschadens als gering eingestuft. Da bestimmte steuerrelevante Sachverhalte, wie z.B. Immobilientransaktionen oder Bewertungen sowie ein Wiedereintritt in die Steuerpflicht über den dreijährigen Risikobetrachtungszeitraum, hohe Steuerverpflichtungen nach sich ziehen könnten, wird das Risikoausmaß als erheblich eingestuft. Daraus ergibt sich insgesamt ein unverändert zum Vorjahr mittleres (M) Steuerrisiko.

Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie auf Konzernebene. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Risikosituation der alstria dabei unverändert stabil. So wurden für 2015 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, wie auch zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres 2014, bei 0,0%, die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 47,1% (31. Dezember 2014: 44,0%). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland, welches sich nach wie vor trotz der erwarteten Wachstumseintrübungen in den Schwellenländern, der weiterhin schwelenden Finanzierungsprobleme in einigen europäischen Staaten und den Unsicherheiten der weiteren Entwicklung in bestimmten Krisenländern als robust erweist. Zum anderen untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative Verschuldungsgrad und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung. Aufgrund der vergleichbaren Struktur der im Geschäftsjahr übernommenen DO Deutsche Office AG werden aus der Übernahme, bis auf die erwartete Erhöhung des potentiellen betragsmäßigen Risikoausmaßes, keine

wesentlichen Auswirkungen auf die Risikosituation erwartet. Den mit der Durchführung der Integration einhergehenden organisatorischen, arbeitnehmerbezogenen und systemtechnischen Risiken, wurde bei den einzelnen Risikofeldern Rechnung getragen.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können. Der Betrag dafür belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 33,1 Mio.

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

CHANCENBERICHT

Chancenmanagement

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

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

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

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

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

Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

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

Immobilien mit der beschriebenen Potentialstruktur zu identifizieren. Die Investitionsstrategie von alstria konzentriert sich daher auf die Akquisition von Immobilien und Portfolien, die höhere Leerstandsraten aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch Stabilisierung der Vermietung dieser Immobilien eröffnen. Die Durchführung einer Akquisition erfolgt nur, wenn die Höhe des Investitionsvolumens die Aussicht auf Erzielung eines nachhaltigen Wertzuwachses ermöglicht.

Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

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

Chancen aus Immobilienentwicklung

Da alstria ein langfristig orientierter Eigentümer von Immobilien ist, befinden sich auch ältere Gebäude in alstrias Immobilienportfolio, die einer Modernisierung oder Repositionierung bedürfen. Die Modernisierung einer Immobilie eröffnet die Chancen für Wertschöpfung, indem die Immobilie für die nächsten 20 bis 30 Jahre neu positioniert werden 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 Finanzierungskonditionen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen Verschuldungsgrad (LTV). Dieser beläuft sich auf Konzernebene gegenwärtig auf 49,3%, was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten umfassen dabei u.a. grundschuldbesicherte Darlehen, Unternehmensanleihen oder Kapitalerhöhungen. Chancen ergeben sich aus der möglichen Diversifizierung der Finanzierungsquellen auch im Hinblick auf das im Geschäftsjahr erstmals erhaltene Rating.

Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage des alstria-Konzerns stellt eine stabile Finanzierungsposition bis Mitte 2020 und darüber hinaus zu attraktiven Zinssätzen sicher. Das Rating ermöglicht zudem eine größere Flexibilität im Hinblick auf neue Finanzierungsquellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von langfristigen Mietverträgen von konzernweit zirka 5,2 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung von Leerstand. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für attraktive und wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über eine Vielzahl von qualitativ hochwertigen und herausragenden Immobilien mit erstklassigen Mietern.

Aus der Übernahme des DO Deutsche Office AG-Konzerns ergeben sich Chancen, da die Portfolien des DO Deutsche Office AG-Konzerns aufgrund höherer Leerstandsraten zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch die Stabilisierung der Vermietung der übernommenen Immobilien eröffnen. Weiterhin passt das DO Deutsche Office-Portfolio sowohl zur Fokussierung auf Büroimmobilien als auch zur geographischen Fokussierung auf Deutschlands Metropolregionen und ermöglicht so, neben Synergien und sonstigen Verbundvorteilen, eine höhere Präsenz und Effizienz auf alstrias Schlüsselmärkten.

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

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

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Im November 2015 hat alstria den sechsten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Der diesjährige Bericht ist nach dem neuesten Berichtsstandard (GRI G4) strukturiert und aufgestellt und wurde im Umfang der nicht-finanziellen Berichterstattung wesentlich verbessert. Der Nachhaltigkeitsbericht fasst die wichtigsten Informationen über alstrias nächste Schritte in Richtung einer CO_2-neutralen Wirtschaft zusammen. Er soll die Leser mit der „Corporate Responsibility“-Strategie des Unternehmens vertraut machen.

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

Im Laufe des Jahres 2015 hat alstria ein Energiemanagementsystem nach ISO 50001 für ihre operativen Prozesse etabliert. Zudem wurden alstrias besondere Leistungen in der Reduzierung (-73%) der direkt durch das Unternehmen verursachten Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) zum zweiten Mal mit dem „CDP Climate Action Award" gewürdigt. Dieses Ergebnis wurde in erster Linie durch eine systematische Beschaffung von Energie, die ausschließlich aus erneuerbaren Quellen stammt, ermöglicht.
Weitere Informationen über alstrias Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2015 unter:

https://www.alstria.de/fileadmin/user_upload_de/Nachhaltigkeit/alstria_NB2015_double.pdf

oder im Unternehmensbericht des jährlichen Geschäftsberichts.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 betrug das Grundkapital der alstria EUR 152.164.285,00 und war eingeteilt in 152.164.285 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

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

BETEILIGUNGEN AM KAPITAL MIT MEHR ALS 10% DER STIMMRECHTE

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hätte. Die Oaktree Fund GP I, L.P., Oaktree Capital I, L.P., OCM Holdings I, LLC, Oaktree Holdings, LLC, Oaktree Capital Group, LLC, Oaktree Capital Group Holdings, LP und Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, haben uns jeweils zum 27. Oktober 2015 mitgeteilt, dass sie jeweils indirekt durch Tochtergesellschaften mit rund 25,4% an alstria beteiligt sind.

AKTIEN MIT SONDERRECHTEN

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

ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

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

ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN

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

Satzungsänderungen werden gemäß §§ 179, 133 AktG vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat zudem gemäß § 12 Abs. 2 der Satzung die Befugnis, nur die Fassung betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 29. Mai 2013 bzw. vom 6. Mai 2015 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2013 bzw. des Genehmigten Kapitals 2015 sowie nach Ablauf der jeweiligen Ermächtigungsfrist anzupassen.

Gemäß § 15 Abs. 5 der Satzung in Verbindung mit §§ 179 Abs. 2, 133 AktG beschließt die Hauptversammlung über Satzungsänderungen grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und der einfachen Mehrheit des vertretenen Grundkapitals. Soweit das Gesetz für Satzungsänderungen zwingend eine größere Mehrheit vorschreibt, ist diese Mehrheit entscheidend.

Satzungsänderungen wurden zuletzt durch den Aufsichtsrat am 19. November 2015 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2, 5 und 8 der Satzung wurden formal an unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhungen aus den Bedingten Kapitalia der alstria angepasst. Zudem wurde die Regelung zum Bedingten Kapital III in § 5 Abs. 7 der Satzung ersatzlos gestrichen, da die entsprechende Ermächtigung des Vorstands abgelaufen ist, das Bedingte Kapital III somit gegenstandslos war und die Satzung insofern redaktionell angepasst wurde.

BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 5. Mai 2017 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 36.759.200,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung der alstria.

2. Bedingtes Kapital

alstria verfügt über drei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in § 5 Abs. 5, 6 und 8 der Satzung der alstria geregelt sind.

a) Bedingtes Kapital 2013

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 37.979.618,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 37.979.618 auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Der Vorstand ist ermächtigt, die Gewinnberechtigung für die aufgrund der Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder der Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG festzulegen. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 29. Mai 2013 beschlossenen Ermächtigung ausgegeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

b) Bedingtes Kapital III 2012

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 318.500 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 318.500,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß 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.

c) Bedingtes Kapital III 2015

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 gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 von der Gesellschaft bis zum 5. Mai 2020 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

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 ALSTRIA OFFICE REIT-AG für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots

Wesentliche Finanzierungsverträge der alstria office REIT-AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere enthalten diese Verträge die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen fällig zu stellen bzw. die Verpflichtung der alstria, das Darlehen zurückzuführen, wenn eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mindestens 50 Prozent der Stimmrechte oder eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt.

Die von der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2013 begebenen Wandelschuldverschreibungen enthalten ebenfalls Kündigungsrechte bzw. eine Anpassung des Wandlungspreises für den Fall eines Kontrollwechsels. Ein solcher Kontrollwechsel liegt insbesondere dann vor, wenn eine Person oder Personen, die gemeinsam handeln, direkt oder indirekt mehr als 50 Prozent der Stimmrechte an alstria erwerben.

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

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag ca. EUR 1.050 Mio.

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

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

SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2015 beschäftigte alstria 69 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 63 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 66 (Vorjahr: 62). 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 alstria-Konzerns 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 2015, siehe S. 1.1/40), 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

Im Januar 2016 gingen Nutzen und Lasten an einem Objekt auf die alstria über. Das Objekt wurde mit seinem Kaufpreis von TEUR 38.000 zuzüglich Anschaffungsnebenkosten aktiviert.

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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach wie vor in guter Verfassung. Dies spiegelt sich unter anderem in dem stärksten Wirtschaftswachstum seit fünf Jahren und der Erwerbstätigkeit, die 2015 auf Rekordniveau lag, wider. Für 2016 erwartet die Bundesregierung, getrieben von einem starken Konsum und einer weiterhin guten Lage auf dem Arbeitsmarkt, dass sich die Gesamtwirtschaft gemäß Vorjahresniveau entwickelt. In Folge prognostiziert die Bundesregierung für das Jahr 2016 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft um zirka 1,7%.*

Entwicklung der Immobilienmärkte: Ausblick auf 2016

Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Auch für das Jahr 2016 wird mit einer hohen Nachfrage nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet. Wegen des begrenzten Angebots ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Trend, in Value-Add-Objekte zu investieren, weiter fortsetzen wird.

* Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2016 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

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 2016 die Prognose beeinflussen.

Aufgrund der Übernahme der Deutsche Office AG erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2016 einen Anstieg der Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 in Höhe von zirka EUR 85 Mio. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2016 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 200 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet alstria ein operatives Ergebnis (FFO) von rund EUR 115 Mio. (davon entfallen rund EUR 3 Mio. auf die Minderheitsanteilseigner der Deutsche Office AG). Der Anstieg im Vergleich zum FFO in 2015 (EUR 60,0 Mio., davon EUR 0,6 Mio. Minderheitenanteile) resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Konsolidierung der Deutsche Office in 2016 im Vergleich zu der Zwei-Monats-Konsolidierung in 2015 und aus der weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten.

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

Hamburg, 18. März 2016

ANLAGE ZUM LAGEBERICHT

VERGÜTUNGSBERICHT*

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

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

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

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

1. STRUKTUR DER VORSTANDSVERGÜTUNG

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

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

Fixum

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

Variable Vergütungselemente

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

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

	Short Term Incentive (STI)	**Long Term Incentive (LTI)**	
Anteil an der Zielvergütung	20%	20%	20%
Erfolgsziele, an denen die Leistung gemessen wird	budgetierter FFO	Relativer Total Shareholder Return (bezogen auf EPRA NA-REIT Europe Ex-UK)	Absoluter Total Shareholder Return
Min/Max Erfolgszielerreichung	50%/150%	50%/150%	50%/150%
Diskretionärer Faktor	0,8 / 1,2	0,8 / 1,2	0,8 / 1,2
Anteil 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 Referenzaktien-kurses zum Gewährungszeitpunkt	Anzahl virtuelle Aktien multipliziert mit 250% des Referenzaktien-kurses zum Gewährungszeitpunkt

Erfolgsziel FFO für STI

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

Min./Max. Erfolgszielerreichung

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

Diskretionärer Faktor

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

Anteil mehrjähriger Elemente

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

Referenzaktienkurs

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

Virtuelle Aktien

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

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 im Berichtszeitraum unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2015 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

				Olivier Elamine	Alexander Dexne
	Beginn der Haltefrist	Referenz-aktienkurs in EUR	Ende der Halte-frist	Anzahl virtuelle Ak-tien	Anzahl virtuelle Ak-tien
STI 2013	2014	9,57	2016	5.914	4.839
STI 2014	2015	10,97	2017	5.370	4.393
LTI 2012	2012	8,70	2016	50.575	41.379
LTI 2013	2013	9,29	2017	47.363	38.751
LTI 2014	2014	9,44	2018	46.610	38.136
LTI 2015	2015	10,97	2019	40.109	32.817

Nebenleistungen

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

2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2015

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.192. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug TEUR 1.930. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die mehrjährigen variablen Vergütungselemente wurde dabei von einem unabhängigen externen Vergütungsexperten bestätigt.

Vergütung der Mitglieder des Vorstands für die Geschäftsjahre 2015 und 2014

Die Darstellung der individuellen Vorstandsvergütung erfolgt auf Basis der Mustertabellen gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015.

In der Tabelle „Gewährte Zuwendungen“ werden neben dem Fixum die Zielwerte der im jeweiligen Geschäftsjahr gewährten variablen Vergütungsbestandteile aufgeführt. Ferner werden hypothetische Minimal- und Maximalbeträge einer späteren Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile genannt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hypothetischen Maximalwerte nur für den außergewöhnlichen Fall des gleichzeitigen Eintretens aller in der Tabelle „Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2015 gewährten variablen Vergütungsbestandteile“ dargestellten Bedingungen erreicht werden können.

in TEUR

Gewährte Zuwendungen	Olivier Elamine				Alexander Dexne			
	CEO				CFO			
	2014	**2015**	**2015 (Min)**	**2015 (Max)[10]**	**2014**	**2015**	**2015 (Min)**	**2015 (Max)[10]**
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	**454**	**450**	**450**	**450**	**369**	**380**	**380**	**380**
Festvergütung[1]	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen[2]	14	10	10	10	9	20	20	20
Summe einjährige variable Vergütung	**173**	**173**	**0**	**312**	**142**	**142**	**0**	**255**
Einjährige variable Vergütung (STI 2014)	173[3]	-	-	-	142[3]	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2015)	-	173[3]	0	312[4]	-	142[3]	0	255[4]
Summe mehrjährige variable Vergütung	**498**	**498**	**0**	**2.240**	**407**	**407**	**0**	**1.833**
STI 2014 (1 plus 2 Jahre)	58[5]	-	-	-	47[5]	-	-	-
STI 2015 (1 plus 2 Jahre)	-	58[5]	0	260[6]	-	47[5]	0	213[6]
LTI 2014 (4 Jahre)	440[7]	-	-	-	360[7]	-	-	-
LTI 2015 (4 Jahre)	-	440[7]	0	1.980[8]	-	360[7]	0	1.620[8]
Summe fixe und variable Vergütung	**1.125**	**1.121**	**450**	**3.002**	**918**	**929**	**380**	**2.468**
Versorgungsaufwand[9]	85	84	84	84	58	58	58	58
Gesamtvergütung	**1.210**	**1.205**	**534**	**3.086**	**976**	**987**	**438**	**2.526**

[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.

Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2015 gewährten variablen Vergütungsbestandteile	
Einjährige variable Vergütung	**1.** FFO 2015 alstria stand alone = EUR 73,628 Mio. (budgetierter FFO von EUR 49,085 Mio. wird zu 150% erreicht)
und	**2.** Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
Mehrjährige variable Vergütung	
LTI (4 Jahre)	**1.** Absoluter TSR ≥9%, d.h. absoluter total shareholder return für alstria Investoren über 4 Jahre von 9% p.a. oder mehr
und	**2.** Relativer TSR (TSR vs. EPRA) ≥ 25%, d.h. der alstria Aktienkurs übersteigt den EPRA/NA-REIT Europe Index Ex UK um 25%
und	**3.** Der alstria Aktienkurs steigt um 250% (Aktienkurs am Gewährungstag von EUR 10,97 ---> Aktienkurs am Auszahlungstag nach 4 Jahren EUR 27,43)
und	**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 22,50 am Auszahlungstag nach 2 Jahren)

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

in TEUR

Zufluss	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	CEO		CFO	
	2015	2014	2015	2014
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	**450**	**454**	**380**	**369**
Festvergütung[1]	440	440	360	360
Nebenleistungen[2]	10	14	20	9
Summe einjährige variable Vergütung	**177**	**170**	**145**	**139**
Einjährige variable Vergütung (STI 2013)[3]	-	170	-	139
Einjährige variable Vergütung (STI 2014)[3]	177	-	145	-
Summe mehrjährige variable Vergütung	**350**	**911**	**286**	**745**
STI 2011 (1 plus 2 Jahre)[4]	-	75	-	61
STI 2012 (1 plus 2 Jahre)[4]	86	-	70	-
LTI 2011 (4 Jahre)[5]	264	-	216	-
LTI 2010 (4 Jahre) [5]	-	836	-	684
Sonstiges	0	0	0	0
Summe fixe und variable Vergütung	**977**	**1.535**	**811**	**1.253**
Versorgungsaufwand[6]	84	85	58	58
Gesamtvergütung	**1.061**	**1.620**	**869**	**1.311**

[1]jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag
[2]beinhaltet Leistungen für Firmenwagen
[3]Auszahlungsbetrag für 75% nach 1 Jahr für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr
[4]Auszahlungsbetrag für 25% des STI nach 1 plus weiteren 2 Jahren
[5]Auszahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist
[6]beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge

Im Jahr 2015 wurde der LTI 2011 zur Auszahlung fällig. Während der vierjährigen Haltefrist betrug der Absolute Total Shareholder Return der alstria-Aktie 5,8% per annum und der Relative Total Shareholder Return der alstria-Aktie betrug durchschnittlich -10,9% per annum. Der Schwellenwert für das Erfolgsziel Relative Total Shareholder Return wurde nicht erreicht. Im Ergebnis wurden circa 48% der virtuellen Aktien erzielt. Der Auszahlungsbetrag erreichte circa 60% des Zielwertes für den LTI 2011.

Im Jahr 2014 wurde der LTI 2010 zur Auszahlung fällig. Während der vierjährigen Haltefrist betrug der Absolute Total Shareholder Return der alstria-Aktie 11,1% per annum und das Erfolgsziel Absolute Total Shareholder Return wurde bei 150% gekappt. Der Relative Total Shareholder Return der alstria-Aktie betrug durchschnittlich 1,2% per annum. Im Ergebnis wurden circa 135% der virtuellen Aktien erzielt. Der Auszahlungsbetrag erreichte circa 190% des Zielwertes für den LTI 2010.

3. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

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.

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

1. Struktur der Aufsichtsratsvergütung

Nachdem die Aufsichtsratsvergütung seit 2007 unverändert war, hat die Hauptversammlung der Gesellschaft die Aufsichtsratsvergütung am 6. Mai 2015 erstmals leicht modifiziert. Für den Zeitraum ab 1. Januar 2015 erhalten die Aufsichtsratsmitglieder nunmehr eine jährliche feste Vergütung in Höhe von jeweils TEUR 42 (vormals TEUR 40). Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält darüber hinaus eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 21 (vormals TEUR 20), sein Stellvertreter von TEUR 10,5 (vormals TEUR 10). Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 15 pro Jahr gesondert vergütet. Neu ist, dass die Mitgliedschaften im Personalausschuss und im Investitionsausschuss nunmehr mit jeweils TEUR 5 pro Jahr gesondert vergütet werden. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse erhalten zusätzlich jeweils TEUR 2,5 pro Jahr. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen wird bei der Vergütung nach wie vor nicht berücksichtigt. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur zeitweise angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

2. Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2015

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 353. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2015 und 2014 setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR

Mitglied des Aufsichtsrats	Mitgliedschaft Aufsichtsrat	Mitgliedschaft Ausschüsse[1] 2015	Vergütung für 2015	Vergütung für 2014
Alexander Stuhlmann	Vorsitzender	B (V), C*	75,08	60,00
Hermann Dambach	stellvertretender Vorsitzender[2]	C[2]	9,92	0
Dr. Johannes Conradi	stellvertretender Vorsitzender[2]	A, B	65,63	60,00
Benoît Hérault	Mitglied	A[2], C	47,85	40,00
Roger Lee	Mitglied[2]	A[2]	42,74	50,00
Richard Mully	Mitglied	B, C (V)	54,50	40,00
Marianne Voigt	Mitglied	A (V)	57,00	55,00
Gesamt			**352,72**	**305,00**

[1] A=Prüfungsausschuss, B=Personalausschuss, C=Investitionsausschuss, V=Ausschussvorsitz.
* zeitanteilig.

alstria office REIT- AG, Hamburg

1.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	82.621.204,85	82.838.983,87
2. Verminderung/ Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.622.988,56	-414.011,59
3. Gesamtleistung	80.998.216,29	82.424.972,28
4. Sonstige betriebliche Erträge	35.805.341,53	27.596.061,72
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.861.647,08	-15.764.007,84
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-10.288.563,27	-6.945.859,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 203.397,74; Vorjahr TEUR 209)	-886.758,67	-847.418,13
	-11.175.321,94	-7.793.277,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-38.328.243,07	-41.305.302,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.041.556,32	-17.650.817,98
9. Erträge aus Beteiligungen	167.508,25	314.091,73
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.008.429,37; Vorjahr TEUR 961)	1.008.429,37	961.287,14
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68.035,09	109.581,90
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen des Umlaufvermögens	-169.436.868,77	-35.008,44
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 65.410,28; Vorjahr TEUR 120)	-28.335.658,15	-25.477.577,68
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-174.131.764,80**	**3.380.003,07**
15. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	**-174.131.764,80**	**3.380.003,07**
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.529.642,00	4.033.256,50
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	257.602.122,80	40.586.740,43
18. Bilanzgewinn	**88.000.000,00**	**48.000.000,00**

alstria office REIT-AG, Hamburg

1.3 Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	233.389,20	342.375,20
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.045.889.738,03	1.075.598.504,50
2. Technische Anlagen	602.246,55	748.876,35
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	404.080,62	434.514,98
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	58.986.966,35	22.583.427,30
	1.105.883.031,55	1.099.365.323,13
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	846.980.603,06	187.028.961,91
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	159.400.813,90	17.744.818,90
3. Beteiligungen	2.027.094,24	14.608.521,28
	1.008.408.511,20	219.382.302,09
	2.114.524.931,95	**1.319.090.000,42**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	20.931.385,57	22.554.374,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.008.772,33	773.282,07
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	80.490.308,67	20.617.041,53
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	88.174,87
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.804.083,28	2.394.785,83
	83.303.164,28	23.873.284,30
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	387.459.527,50	33.982.125,13
	491.694.077,35	**80.409.783,56**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**41.072.530,76**	**45.244.718,02**
	2.647.291.540,06	**1.444.744.502,00**

Passiva

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	152.164.285,00	79.018.487,00
(bedingtes Kapital EUR 38.798,118,00; Vorjahr TEUR 38.752)		
II. Kapitalrücklage	1.105.648.006,08	510.477.016,37
III. Bilanzgewinn		
(davon Gewinnvortrag EUR 4.529.642,00; Vorjahr TEUR 4.033)	88.000.000,00	48.000.000,00
	1.345.812.291,08	**637.495.503,37**
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	15.806.945,54	15.970.332,08
	15.806.945,54	**15.970.332,08**
C. Verbindlichkeiten		
1. Beteiligungskapital	223.750,00	263.550,00
2. Anleihen (davon konvertibel EUR 79.200.000)	580.368.032,78	79.400.000,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	580.058.771,48	611.519.974,29
4. Erhaltene Anzahlungen	22.927.332,12	22.876.293,07
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.412.101,14	2.395.653,95
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.026.250,99	70.249.778,72
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.920.152,17	3.128.097,15
(davon aus Steuern EUR 147.085,55; Vorjahr TEUR 80)		
	1.283.936.390,68	**789.833.347,18**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**1.735.912,76**	**1.445.319,37**
	2.647.291.540,06	**1.444.744.502,00**

alstria office REIT-AG, Hamburg

1.4 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

INHALTSVERZEICHNIS

ANHANG FÜR 2015 1

1. ALLGEMEINE HINWEISE 4

1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN 4

1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN 5

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ 7

2.1. ANLAGEVERMÖGEN 7

2.2. FINANZANLAGEN 8

2.3. VORRÄTE 11

2.4. FORDERUNGEN 11

2.5. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN 11

2.6. EIGENKAPITAL 14

2.7. RÜCKSTELLUNGEN 16

2.8. VERBINDLICHKEITEN 17

2.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE 19

3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 19

3.1. UMSATZERLÖSE 19

3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE 20

3.3. MATERIALAUFWAND 21

3.4. PERSONALAUFWAND 21

3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN 22

3.6. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN 22

3.7. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS 22

3.8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE 22

3.9. ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN 23

3.10. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN 23

3.11. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG 23

4. SONSTIGE ANGABEN 23

4.1. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS 23

4.2. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN 24

4.3. AKTIEN 24

4.4. AUFSICHTSRAT 24

4.5. VORSTAND 25
4.6. MITARBEITER 26
4.7. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM 26
4.8. KONZERNVERHÄLTNISSE.....27

5. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) 28

5.1. AD-HOC-MITTEILUNGEN 28
5.2. MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN.....28
5.3. STIMMRECHTSMITTEILUNG 28

6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG.....32

Anlagenspiegel

1. ALLGEMEINE HINWEISE

1.1. 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 der 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 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 2015.

1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für immaterielle Vermögensgegenstände 3 bis 30 Jahre.

1.2.2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

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.

1.2.3. Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer pro rata temporis (3 bis 23 Jahre) planmäßig 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.

1.2.4. Finanzanlagen

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.

1.2.5. Unfertige Leistungen

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.

1.2.6. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel

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.

1.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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.

1.2.8. Rückstellungen

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, wie von der Deutschen Bundesbank gem. § 253 Abs. 2 HGB bekanntgegeben, abgezinst. Preissteigerungen über die Restlaufzeit bis 2020 werden nicht erwartet.

1.2.9. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen

Anleihen, Wandelanleihen und Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2.1. 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 10.928 (im Vorjahr: TEUR 11.704) außerplanmäßig im Sinne von § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB. Im Berichtsjahr wurden drei bebaute Grundstücke der Gesellschaft veräußert. Der Buchwert der betroffenen Objekte betrug TEUR 37.804. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 48.500 ergaben sich Veräußerungsgewinne in Höhe von TEUR 10.696. Darüber hinaus wurde ein Objekt sowie dingliche Rechte an einem Objekt mit Buchwerten von insgesamt TEUR 498 gegen zwei Objekte mit einem Wert von zusammen TEUR 4.770 sowie eine Kaufpreiszahlung in Höhe von TEUR 1.044 getauscht. Aus diesen Transaktionen ergaben sich Veräußerungsgewinne von TEUR 5.381. Die Veräußerungsgewinne werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Die erworbenen Objekte wurden zu ihren Anschaffungskosten von TEUR 4.835 aktiviert. Ein weiteres Objekt wurde in der Berichtsperiode erworben und mit seinen Anschaffungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 12.710 aktiviert. In der Berichtsperiode wurden ferner Anzahlungen in Höhe von TEUR 39.906 auf ein Objekt geleistet. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte im Geschäftsjahr 2016.

2.2. FINANZANLAGEN

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

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31. Dezember 2015	Periodenergebnis 2015
	%	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltener Anteilsbesitz			
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100	21	(-422,06 EUR)
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100	21	-1
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100	29	-1
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100	22	(-146,81 EUR)
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100	21	-1
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100	23	1
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100	21	(-275,37 EUR)
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	22	-1
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	435	-3
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100	22	(-119,22 EUR)
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	36.632	-2.479
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100	2.193	-173
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	79.141	2.924
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	6.902	-130
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	34.361	-118
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-974	84
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	5.110	-51
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100	33.666	2.409
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	19.956	1.381
Beehive GmbH & Co. KG, Hamburg	100	25	(0,21 EUR)
DO Deutsche Office AG, Köln	94,6	776.736	-12.348
Alte Post General Partner GmbH, Oststeinbek	49	169	-5
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	49	1.265	-1.767
Mittelbar über die DO Deutsche Office AG gehaltener Anteilsbesitz			
German Acorn PortfolioCo I GmbH, Köln	94,6	-20.648	243.816
GA Regionen PortfolioCo I GmbH, Köln	94,6	-557	1.356
GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-24	2.250
GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-4.189	11.406

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31. Dezember 2015	Periodenergebnis 2015
	%	in TEUR	in TEUR
GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	206	5.428
GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-104	9.615
GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-16.988	23.980
GA Objekt 2009 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	152	6.274
GA Objekt 2010 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	176	6.615
GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	722	24.070
GA Objekt 2012 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	792	56.464
GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH, Köln	94,6	85	679
German Acorn PortfolioCo II GmbH, Köln	94,6	-119.507	261.998
GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-2.043	5.830
GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-1.081	8.405
GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-1.076	8.208
GA 8. Objekt 1011 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-146	20.373
GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-136	6.037
GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-463	6.933
GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-3.413	3.285
GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-1.246	8.027
GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-906	7.638
GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-18.289	13.285
GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-46.700	57.688
GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-256	8.321
GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-1.952	4.814
GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	274	10.924
GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	212	7.385
GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-8.699	7.760
GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-158	6.538
GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-19.662	15.730
GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	13	10.356
GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-27	8.321
GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-262	7.977
GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-3.533	4.034
GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-35	6.841
GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-9.935	5.614

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31. Dezember 2015	Periodenergebnis 2015
	%	in TEUR	in TEUR
GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH, Köln	94,6	-5	4.590
GA Region Nord GmbH, Köln	94,6	-179	7.807
GA Region Süd GmbH, Köln	94,6	-132	7.900
GA Region Mitte GmbH, Köln	94,6	71	11.072
GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH, Köln	94,6	58	171
DO PortfolioCo III GmbH, Köln	94,6	-2	23
DO Objekt 3001 Stuttgart GmbH, Köln	94,6	534	559
DO Fixtures and Facility Management PortfolioCo III GmbH, Köln (vormals: GA Region Leipzig GmbH)	94,6	-13	12

Im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebotes hat alstria am 27. Oktober 2015 90,6% der Anteile an der DO Deutsche Office AG, Köln, übernommen. Am 3. November 2015 hat alstria weitere 4% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG erworben. Als Gegenleistung wurden jeweils 0,381 neue Aktien der alstria für je eine Aktie der DO Deutsche Office AG gewährt. Zur Schaffung der neuen Aktien führte alstria eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Umfang von EUR 65.067.569 durch. Die erworbenen Anteile an der DO Deutsche Office AG wurden mit dem Wert der hingegebenen Aktien der alstria zum Zeitpunkt der Eintragung in das Handelsregister in Höhe von TEUR 822.683 bewertet. Darüber hinaus wurden Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile entstanden als Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 6.554 aktiviert. Zum 31. Dezember 2015 wurde ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Hiernach ist dem Ansatz der Anteile an der DO Deutsche Office AG ein Wert von TEUR 659.928 beizulegen. Da insoweit von einer dauernden Wertminderung auszugehen ist, wurde die Finanzanlage zum Bilanzstichtag um TEUR 169.309 auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

Während des Berichtsjahres hat eine Kommanditgesellschaft, an der die alstria eine Beteiligung hält, der alstria Beträge in Höhe von insgesamt TEUR 382 ausgezahlt. Davon entfallen TEUR 168 auf Gewinnausschüttungen, die in den Beteiligungserträgen ausgewiesen werden. Der übrige Betrag von TEUR 215 stellte eine Entnahme dar, die den Beteiligungsansatz in gleicher Höhe minderte. Zum 30. Dezember 2015 sind alstria und die weitere Kommanditistin aus der Gesellschaft ausgetreten. Der Geschäftsbetrieb ist infolge dessen auf die Komplementärin angewachsen, an der die alstria mit 49% der Anteile beteiligt ist. Der Ansatz der neuen Beteiligung erfolgte mit ihrem Kaufpreis von TEUR 14, sowie dem Beteiligungsansatz der angewachsenen Kommanditgesellschaft. Dieser entsprach nach einer außerordentlichen Abschreibung von TEUR 128 dem anteiligen beizulegenden Wert der Gesellschaft von TEUR 67. Der Beteiligungsansatz der angewachsenen Kommanditgesellschaft ging gleichzeitig ab.

alstria entnahm im Berichtsjahr einer weiteren Beteiligung TEUR 12.250. Der Betrag stellt eine Kapitalherabsetzung dar, die den Beteiligungsansatz der Gesellschaft in gleicher Höhe mindert.

In Folge der Übernahme hat die alstria zur Refinanzierung der DO Deutsche Office AG eine Ausleihung mit einem Kreditrahmen von TEUR 500.000, einem Zinssatz von 2,50% p.a. sowie einer Laufzeit von sechs Jahren zur Verfügung gestellt. Zum Bilanzstichtag valutierte das Darlehen mit einem Betrag von TEUR 149.356.

Eine Ausleihung gegenüber der alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 7.700 wurde in der Berichtsperiode vollständig zurückgeführt.

2.3. VORRÄTE

Es handelt sich in Höhe von TEUR 10.314 um umlagefähige Betriebskosten, die in 2014 geleistet wurden, und in Höhe von TEUR 10.617 um solche, die auf die Berichtsperiode entfielen. Die Abrechnungen für 2014 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen und bestehen insoweit noch zum Bilanzstichtag fort.

2.4. FORDERUNGEN

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 59.873 auf einen Saldo von TEUR 80.490 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 130 (Vorjahr: 292) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen (TEUR 80.360, Vorjahr: TEUR 20.325) entfielen auf sonstige Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden nicht (Vorjahr: TEUR 88).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.804 (Vorjahr: TEUR 2.395). Sie enthalten unter anderem Sicherheitsleistungen an einen Treuhänder (TEUR 624; im Vorjahr: TEUR 1.648). Die Forderungen gegen den Treuhänder haben eine Restlaufzeit bis zum Jahr 2020 und sichern Mietgarantien mit gleicher Restlaufzeit. Darüber hinaus betrifft ein Betrag in Höhe von TEUR 551 Umsatzsteuerforderungen.

2.5. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 41.073; im Vorjahr: TEUR 45.245) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 40.806), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Von diesen wurden in 2015 TEUR 4.144 (im Vorjahr: TEUR 550) im Zinsaufwand erfasst.

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

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

Produkt	Nennwert	Ausübungspreis	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert	Buchwert
	TEUR	pro Jahr		TEUR	TEUR
Cap	50.250	3,0000	30.09.2019	42	42
Cap	56.000	3,0000	17.12.2018	23	924
Swap	380.870	2,9900	20.07.2015	0	0
Cap[1]	380.870	0,0000	30.09.2020	7.113	38.512
Cap	10.900	3,0000	29.03.2024	116	410
Cap	48.591	3,0000	30.04.2021	100	705
Cap	340.000	0,2500	31.12.2017	213	213
Gesamt				**7.607**	**40.806**

[1] Effektiv seit dem 20. Juli 2015

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 50.250 wird zum Bilanzstichtag keiner Bewertungseinheit zugeordnet. Zum Bilanzstichtag wurde er in Höhe von TEUR 6 auf den Marktwert abgeschrieben.

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 318 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Der Buchwert verminderte sich in gleicher Höhe und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 924.

Der Zinsswap mit einem Nennwert von TEUR 380.870 wurde in der Berichtsperiode keiner Bewertungseinheit zugeordnet. Seine Laufzeit endete am 20. Juli 2015. Die verbliebenen Drohverlustrückstellungen, die aufgrund seines negativen Marktwertes gebildet wurden, wurden in der Berichtsperiode aufgelöst. Es ergaben sich hierbei Erträge in Höhe von TEUR 6.167.

Ein Cap mit einem Nennwert von TEUR 380.870 wurde zum 20. Juli 2015 effektiv. Der Cap mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2020 löste den Zinsswap mit gleichem Nennwert ab. Der Cap deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 3.640 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Der Buchwert verminderte sich in gleicher Höhe und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 38.512.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 10.900 und einer Laufzeit bis zum 29. März 2024 deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 50 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Der Buchwert verminderte sich in gleicher Höhe und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 410.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 48.591 hat eine Laufzeit bis zum 30. April 2021. Er deckt ebenfalls 100% des besicherten Grundgeschäfts. Es ergaben sich in der Berichtsperiode Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 135 durch seine ratierliche Auflösung. Der Buchwert beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 705.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 340.000 und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 wird keiner Bewertungseinheit zugeordnet. Die Prämie von TEUR 402 wurde zum Bilanzstichtag um TEUR 189 auf den Marktwert abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte zu Lasten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Schließlich enthalten die Rechnungsabgrenzungsposten sonstige Kosten in Höhe von TEUR 266. Hiervon betreffen TEUR 221 abgegrenzte Verwaltungskosten des Konsortialdarlehens für die Folgeperiode.

2.6. EIGENKAPITAL

2.6.1. Gezeichnetes Kapital

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital TEUR 79.018. Durch die Ausgabe von 7.901.847 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um TEUR 7.902. Die Kapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Ferner erfolgte im ersten Quartal 2015 die Wandlung von zwei Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 200 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zu der Ausgabe von 20.382 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013). Die neuen Anteile waren bis zum Bilanzstichtag noch nicht im Handelsregister eingetragen.

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte des Weiteren zu der Ausgabe von 156.000 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Die Kapitalerhöhung war bis zum Bilanzstichtag noch nicht im Handelsregister eingetragen.

Die Übernahme der DO Deutsche Office AG erfolgte durch Aktientausch, indem neue, im Wege der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ausgegebene alstria-Aktien gegen Aktien der DO Deutsche Office AG getauscht wurden (vgl. Abschnitt 2.2 für weitere Einzelheiten). Die Kapitalerhöhung führte zur Ausgabe von 65.067.569 neuen alstria-Aktien und einer entsprechenden Erhöhung des gezeichneten Kapitals.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2014 um TEUR 73.146. Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 152.164 oder 152.164.285 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 152.164.285 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.

2.6.2. Genehmigtes Kapital

Durch eine Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2015 wurde die im Mai 2014 von der Hauptversammlung beschlossene Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals bis zu einem Betrag von insgesamt TEUR 39.467 in Höhe von TEUR 7.902 genutzt. Das resultierende Genehmigte Kapital 2014 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 durch das genehmigte Kapital 2015 ersetzt. Die Ermächtigung im Rahmen des genehmigten Kapitals 2015 umfasst eine Erhöhung des Grundkapitals von bis zu TEUR 39.509. Anlässlich der Übernahme der DO Deutsche Office AG im vierten Quar-

tal des Geschäftsjahres, wurde von dieser Ermächtigung in Höhe von TEUR 2.750 Gebrauch gemacht. Zum 31. Dezember 2015 verbleibt somit ein Betrag von TEUR 36.759. Die Ermächtigung ist befristet bis zum 5. Mai 2017.

2.6.3. Bedingtes Kapital

Zur Gewährung von Options- und Wandlungsrechten sowie zur Einlösung von Options- und Wandlungsverpflichtungen ist das Grundkapital bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2014 betrug das bedingte Kapital TEUR 38.752. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital 2013 (TEUR 38.000), das Bedingte Kapital III (TEUR 337) sowie das Bedingte Kapital III 2012 (TEUR 415). Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital 2013 durch Wandlung zweier Anteile der begebenen Wandelanleihe in Höhe von TEUR 20 genutzt. Mit Beschluss vom 6. Mai 2015 hat die Hauptversammlung beschlossen das Grundkapital um weitere TEUR 500 bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital III 2015). Vom Bedingten Kapital III wurden im Berichtsjahr TEUR 59 für Wandlungen im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms genutzt, es ist im Übrigen ausgelaufen. Weitere Wandlungen im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms führten zu Ausnutzung des Bedingten Kapitals III 2012 in Höhe von TEUR 97. Zum 31. Dezember 2015 beträgt das bedingte Kapital somit insgesamt TEUR 38.798.

2.6.4. Kapitalrücklage

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

Die freie Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs.2 Nr.4 HGB erhöhte sich im Rahmen der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen um TEUR 94.822 sowie um weitere TEUR 757.615 durch die Kapitalerhöhung durch Sacheinlage im Rahmen der Übernahme der DO Deutschen Office AG durch Aktientausch. Demgegenüber wurden zum Bilanzstichtag TEUR 257.602 gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

Aus der Wandlung von Wandelgenussrechten wurden TEUR 156 der Rücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB zugeführt. Eine Zuführung von weiteren TEUR 180 resultierte aus der Wandlung zweier Anteile der Wandelanleihe.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
Stand zum 1. Januar	510.477	550.979
Zuführung aus Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	94.822	0
Zuführung aus Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe	180	0
Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungs-programms	156	85
Zuführung aus Kapitalerhöhung gegen Aktien der DO Deutsche Office AG	757.615	0
Entnahme	-257.602	-40.587
Stand zum 31. Dezember	**1.105.648**	**510.477**

2.7. RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 15.807; im Vorjahr: TEUR 15.970) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 8.291), eigenkapitalorientierte Vergütungen (TEUR 3.470), Boni (TEUR 1.578), Mietgarantien (TEUR 1.152), Aufsichtsratvergütungen (TEUR 383), Prozessrisiken (TEUR 300), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 292), sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 341) gebildet.

2.8. VERBINDLICHKEITEN

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

31. Dezember 2015		bis zu 1 Jahr	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
1.	Beteiligungskapital	103	121	0	224
2.	Anleihen	1.168	79.200	500.000	580.368
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.938	531.270	20.851	580.059
4.	Erhaltene Anzahlungen	22.927	0	0	22.927
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.412	0	0	3.412
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.026	0	0	94.026
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.307	1.613	0	2.920
	(davon aus Steuern)	(147)	0	0	(147)
Summe		**150.881**	**612.204**	**520.851**	**1.283.936**

31. Dezember 2014		bis zu 1 Jahr	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
1.	Beteiligungskapital	97	167	0	264
2.	Anleihen	0	79.400	0	79.400
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.136	88.115	522.269	611.520
4.	Erhaltene Anzahlungen	22.876	0	0	22.876
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.395	0	0	2.395
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.250	0	0	70.250
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.378	1.750	0	3.128
	(davon aus Steuern)	(80)	0	0	(80)
Summe		**99.882**	**167.682**	**522.269**	**789.833**

2.8.1. Anleihe

Im dritten Quartal des Berichtsjahres wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 500 Mio. und einem Kupon von 2,25% p.a. begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 24. März 2021, sie wurde mit ihrem Nominalbetrag von EUR 500 Mio. passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.168 abgegrenzt.

Im Berichtsjahr wurden zwei Anteile der Wandelanleihe mit einem Betrag von zusammen TEUR 200 gewandelt. Sie wurde zum Bilanzstichtag mit ihrem verbleibenden Nominalbetrag von TEUR 79.200 passiviert und ist in voller Höhe konvertibel.

2.8.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Ein Betrag in Höhe von TEUR 470.556 der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrifft ein Konsortialdarlehen mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2020. Die alstria hat im Berichtsjahr einen Betrag von TEUR 30.514 getilgt. Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 7.914. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 20 abgegrenzt.

Ein weiteres Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.223. In der Berichtsperiode ergaben sich Zinsaufwendungen von TEUR 929, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 2 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valutiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2015 mit einem Betrag von TEUR 39.500. Es entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 477, von denen TEUR 2 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Schließlich valutiert ein Darlehen zum Bilanzstichtag mit einem Betrag von TEUR 22.678. Davon entfallen TEUR 435 auf einen kurzfristigen Anteil. Die alstria hat das Darlehen im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 348 getilgt. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 308, von denen TEUR 77 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden, die ebenfalls kurzfristige Verbindlichkeiten darstellen.

Die Darlehen sind im Wesentlichen durch Grundbesitz der alstria office REIT-AG besichert. Des Weiteren räumte die alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur Absicherung der Darlehen in Höhe von TEUR 580.059 die Abtretung von Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivativen Finanzinstrumenten sowie Pfandrechten an Bankkonten ein.

2.8.3. Erhaltene Anzahlungen

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

2.8.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ergeben sich wie im Vorjahr ausschließlich aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung.

2.8.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 2.920) enthalten unter anderem Verbindlichkeiten aus Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalten (TEUR 1.613) sowie Sicherheitseinlagen von Mietern (TEUR 991).

2.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 8.543 (2014: TEUR 9.513).

Zum 31. Dezember 2015 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 644. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 233 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 411 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre.

Zu einem Darlehensvertrag zur Finanzierung des Erwerbs von vier Objekten zwischen der Bank und der alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & CO KG sowie der alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG hat die alstria eine Garantieerklärung in Höhe der Darlehenssumme abgegeben. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 56.501.

Zudem hat die alstria eine Bürgschaft für die Verpflichtungen der alstria office Insterburger Straße GmbH & Co KG gegenüber der GE Capital Factoring GmbH aus einer Vergleichsvereinbarung in Höhe von TEUR 148 übernommen.

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 zugrundeliegenden Verpflichtungen können von den Unternehmen in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. UMSATZERLÖSE

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 80.998 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.

3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

in TEUR	2015	2014
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	16.077	1.133
Zuschreibungen zu Sachanlagevermögen	7.493	9.132
Auflösung von Rückstellungen	7.348	10.509
Wandelgenussrechte Sachbezug	1.463	647
Abstandszahlungen	1.202	3.710
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	1.089	1.236
Erträge aus Versicherungsleistungen	301	84
Erträge aus der Überlassung von Arbeitnehmern	199	159
Umsatzsteuer Erstattungen	119	265
Erträge aus Kapitalüberlassung	0	491
Sonstiges	514	230
Summe	**35.805**	**27.596**

Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien betreffen den Verkauf von drei Objekten sowie die Veräußerung eines Objektes und grundstücksgleicher Rechte gegen Übertragung von Immobilien und Kaufpreiszahlungen (siehe Abschnitt 2.1).

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

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren in Höhe von TEUR 6.169 aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen für derivative Finanzinstrumente (siehe oben Abschnitt 2.5). Weitere TEUR 954 betreffen die Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien aufgrund einer Veränderung der Risikobewertung.

Die Erträge aus Sachbezügen betreffen die den Mitarbeitern weiterbelasteten Aufwendungen aus dem steuer- und abgabenpflichtigen Anteil auf dem den Mitarbeitern gewährten geldwerten Vorteil des Wandlungs- und Genussrechtsprogramms. Die den Erträgen in gleicher Höhe gegenüberstehenden Aufwendungen werden in den Personalaufwendungen ausgewiesen.

Die Erträge aus Abstandszahlungen betreffen Kompensationszahlungen von Mietern für unterlassene Rückbauten und Renovierungen. Des Weiteren handelt es sich um von Mietern erhaltene Vergütungen, die in Einzelfällen für Umbaumaßnahmen an dem vermieteten Objekt weiterbelastet werden.

Die 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 Versicherungsleistungen betreffen Regulierungen von Schadensfällen.

3.3. MATERIALAUFWAND

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

(in TEUR)	2015	2014
Betriebskosten	8.666	9.554
Grundsteuern	3.490	3.283
Instandhaltung	2.343	1.842
Weiterbelastete Kosten	498	488
Versicherungen	585	428
Reparaturen	77	57
Übrige	203	112
Summe	**15.862**	**15.764**

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 3.584 (im Vorjahr: TEUR 3.378).

3.4. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 11.175. Der Anstieg um TEUR 3.382 gegenüber dem Vorjahr basiert vornehmlich auf um TEUR 1.867 gestiegene Aufwendungen für eigenkapitalorientierte Vergütungen sowie den um TEUR 816 gestiegenen Aufwendungen aus dem steuer- und abgabenpflichtigen Anteil auf dem den Mitarbeitern gewährten geldwerten Vorteil des Wandlungs- und Genussrechtsprogramms. Der auf den geldwerten Vorteil entfallende Steuer- und Abgabenbetrag wird jedoch durch die begünstigten Mitarbeiter getragen. Diese Kompensation wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen in gleicher Höhe ausgewiesen und ist damit für die Gesellschaft ergebnisneutral.

3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2015	2014
Grundstücksbetriebskosten	14.863	9.556
Rechts- und Beratungskosten	9.393	2.079
Prüfungskosten	429	335
Allgemeine Verwaltungskosten	405	326
Aufsichtsratvergütung	404	305
Reisekosten	400	319
Konferenzen und Marketing Aufwand	319	330
Abschreibung von derivativen Finanzinstrumenten	296	984
IT Kosten	222	518
Telekommunikation und Portokosten	171	251
Fahrzeugkosten	164	154
Mieten und Mietnebenkosten	122	94
Wertberichtigungen auf Forderungen	112	111
Versicherungen	107	99
Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	590
Sonstiges	1.625	1.600
Summe	**29.042**	**17.651**

Die Grundstücksbetriebskosten stiegen um TEUR 5.307. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus Aufwendungen für Umbauten im Zuge der Neuvermietung von Mieteinheiten.

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten um TEUR 7.314 resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen im Zuge der Übernahme von Anteilen der DO Deutsche Office AG (TEUR 4.700), den Kosten für den Erhalt einer Kreditwürdigkeitseinstufung der Gesellschaft (TEUR 1.006) sowie aus den Beratungskosten für die Realisierung eines innovativen Vermietungskonzeptes (TEUR 580).

3.6. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten Erträge aus der Gewinnausschüttung von einem Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 168 (vgl. Abschnitt 2.2).

3.7. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 1.008 (im Vorjahr: TEUR 961) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an drei Tochtergesellschaften gewährt wurden.

3.8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 68 ergeben sich aus Zinsen auf Bankguthaben.

3.9. ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN

Basierend auf einem Werthaltigkeitsgutachten zum Bilanzstichtag wurden die Anteile an der DO Deutsche Office AG um TEUR 169.309 auf den beizulegenden Wert abgeschrieben. Im Rahmen einer Wertminderung wurde darüber hinaus der Buchwert einer Beteiligung in Höhe von TEUR 128 abgeschrieben (vgl. Abschnitt 2.1).

3.10. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 28.336, davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 9.628 auf Darlehenszinsen, TEUR 6.259 auf Zinsen im Zusammenhang mit Finanzderivaten, TEUR 4.143 auf die ratierliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 2.5), TEUR 3.905 auf Transaktionsnebenkosten im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihe, TEUR 2.179 Zinsen auf die Wandelanleihe sowie TEUR 1.168 Zinsen auf die Anleihe.

3.11. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Aufgrund der REIT-Steuerbefreiung ergab sich kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuer 2015.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

4.1.1. Vorstand

Den Mitgliedern des Vorstands wurden folgende Gesamtbezüge im Sinne des § 285 Nr. 9a HGB gewährt:

in TEUR	2015	2014
Kurzfristig fällige Leistungen	1.287	1.281
Anteilsbasierte Vergütungen	905	905
Summe	**2.192**	**2.186**

Zum Stichtag bestehen Rückstellungen für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (Vorjahr: TEUR 378).

4.1.2. Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2015 auf TEUR 353 (Vorjahr: TEUR 305).

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

4.2. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN

Am 6. Mai 2015 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015. Die Aufwendungen für Prüfungs- und Bestätigungsleistungen belaufen sich auf insgesamt TEUR 792. Hiervon entfallen auf Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen TEUR 429 sowie TEUR 363 auf andere Bestätigungsleistungen.

4.3. AKTIEN

Das Grundkapital ist eingeteilt in 152.164.285 nennwertlose Stückaktien.

4.4. AUFSICHTSRAT

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

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2015 wie folgt zusammen:

Alexander Stuhlmann **Vorsitzender**	**Hamburg, Deutschland**	**Unternehmensberater**
	Alexander Stuhlmann GmbH (i. L.)	Geschäftsführer (Liquidator)
	Capital Stage AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
seit 4. November 2015	DO Deutsche Office AG	Mitglied des Aufsichtsrats
	Euro-Aviation Versicherungs AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Frank Beteiligungsgesellschaft mbH	Vorsitzender des Beirats
	GEV AG (Frank-Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	HASPA Finanzholding	Mitglied des Kuratoriums
	HCI Capital AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG	Vorsitzender des Beirats
Hermann T. Dambach **stellv. Vorsitzender** seit 27. Oktober 2015	**Bad Homburg, Deutschland**	**Oaktree GmbH,** **Geschäftsführer**
bis 3. November 2015	DO Deutsche Office AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Railpool GmbH	Vorsitzender des Beirats
Dr. Johannes Conradi **stellv. Vorsitzender** bis 27. Oktober 2015	**Hamburg, Deutschland**	**Rechtsanwalt und Partner,** **Freshfields Bruckhaus Deringer LLP**
	Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	Global Head of Real Estate Member of the German Management Group
	EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute	Mitglied des Kuratoriums
	Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG	Mitglied des Aufsichtsrats

Benoît Hérault	**Uzès, Frankreich**	**Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l**
	Belvédère SA	Chairman of the Board
seit 1. April 2015	EUROSIC	Board member, Chairman of the remuneration committee
bis 1. April 2015	SIIC de Paris	Board member, Chairman of the audit committee
	Westbrock Partners	Senior advisor for France
Roger Lee bis 27. Oktober 2015	**London, Großbritannien**	**Partner, Captiva International Partners LLP**
	Caposition SARL	Director
bis 4. Februar 2015	Captiva Capital Management Ltd	Director
seit 4. November 2015	DO Deutsche Office AG	Mitglied des Aufsichtsrats
Richard Mully	**Cobham (Surrey), Großbritannien**	**Director, Starr Street Limited**
	Aberdeen Asset Management PLC	Director
bis 8. Juni 2015	Hansteen Holdings PLC	Director
	ISG plc	Director
bis 30. September 2015	Praxis Capital Limited	Director
	St Modwen Properties PLC	Director
Marianne Voigt	**Berlin, Deutschland**	**Geschäftsführer, bettermarks GmbH**
seit 4. November 2015	DO Deutsche Office AG	Mitglied des Aufsichtsrats

4.5. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2015 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.

4.6. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 66 Mitarbeiter (2014: im Durchschnitt 62 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als vierter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2015 beschäftigte alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 69 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 63 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2015	31. Dezember 2015
Immobilienverwaltung und -entwicklung	35	35
Finanzen und Recht	18	21
Übrige Aufgaben	13	13
Gesamt	**66**	**69**

4.7. 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 in 2012 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III (2012-2017) können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag wurden davon Zertifikate in Höhe von EUR 426.050 ausgegeben. In 2015 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 500.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III (2015-2020). Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag noch keine Zertifikate gewährt.

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

Während der Laufzeit ermächtigt jedes Zertifikat zu einer der Dividendenzahlung je Aktie für ein Geschäftsjahr entsprechenden Ausschüttung. Wird das Zertifikat kürzer als ein gesamtes Geschäftsjahr gehalten, so wird dieser Ertragsanteil zeitanteilig reduziert.

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 102.750 Zertifikate, die am 22. Mai 2014 gewährt wurden und 121.000 Zertifikate, die am 07. Mai 2015 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2015 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.

4.8. KONZERNVERHÄLTNISSE

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

5. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ)

5.1. AD-HOC-MITTEILUNGEN

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

Datum	Anlass
24.03.2015	Kapitalerhöhung um bis zu 7.901.847 neue Aktien zur Finanzierung des weiteren Wachstums
24.03.2015	alstria office REIT-AG führt Kapitalerhöhung erfolgreich durch
16.06.2015	Umtauschangebot und Kapitalerhöhung
23.07.2015	Außerordentliche Hauptversammlung beschließt Kapitalerhöhung zum Übernahmeangebot
02.10.2015	Übernahmeangebot DO Deutsche Office AG - Mindestannahmequote überschritten
27.10.2015	alstria office REIT-AG schließt das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG erfolgreich
03.11.2015	alstria office REIT-AG erwirbt weitere 4,00% der DO Deutsche Office AG gegen Ausgabe neuer Aktien der alstria office REIT-AG
17.11.2015	alstria office REIT-AG begibt Unternehmensanleihe zum Nennbetrag von EUR 500 Mio.

5.2. MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN

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

	1. Transaktion	2. Transaktion
Name des Meldepflichtigen	Alexander Stuhlmann	Alexander Stuhlmann
Position	Mitglied des Aufsichtsrats	Mitglied des Aufsichtsrats
Bezeichnung des Wertpapiers	Aktie	Aktie
ISIN	DE000A0LD2U1	DE000A0LD2U1
Transaktion	Verkauf	Verkauf
Ort	XETRA	XETRA
Transaktionsdatum	23.01.2015	02.02.2015
Kurs/Preis in EUR	11,33225	11,461545
Anzahl der Wertpapiere	2.000	1.000
Gesamtvolumen in EUR	22.664,50	11.461,55

5.3. STIMMRECHTSMITTEILUNG

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2015 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.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
1	BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja	-
2	BlackRock Group Limited, London, Großbritannien	2,97	3	06.03.2015	Ja	-
3	BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,9996	3	13.03.2015	Ja	-
4	BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	2,9996	3	13.03.2015	Ja	-
5	Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland	0,00	3 und 5	30.03.2015	Nein	-
6	BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, USA	2,9998	3	22.05.2015	Ja	-
7	BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, USA	2,9998	3	22.05.2015	Ja	-
8	BlackRock Financial Management, Inc., Wilmington, Delaware, USA	2,9998	3	22.05.2015	Ja	-
9	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	2,45	3	20.07.2015	Ja	-
10	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A., Brüssel, Belgien	2,45	3	20.07.2015	Nein	-
11	FMR LLC, Boston, USA	2,86	3	06.10.2015	Ja	-
12	OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
13	OCM Luxembourg EPOF S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
14	OCM European Principal Opportunities Fund, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
15	OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
16	OCM European Principal Opportunities Fund GP, Ltd., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
17	Oaktree Fund GP I, L.P., Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
18	Oaktree Capital I, L.P., Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
19	OCM Holdings I, LLC, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
20	Oaktree Holdings, LLC, Wilmington, Delaware,	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellen-berührung	Zurechnung von Stimm-rechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
	USA					
21	Oaktree Capital Group, LLC, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
22	Oaktree Capital Group Holdings, LP, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
23	Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
24	OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
25	OCM Luxembourg POF IV S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
26	OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
27	OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
28	OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd, George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
29	OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
30	OCM Luxembourg OPPS VII S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
31	OCM Opportunities Fund VII, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
32	OCM Opportunities Fund VII GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
33	OCM Opportunities Fund VII GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
34	OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	7,31	3 und 5	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
35	OCM Luxembourg OPPS VI S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	7,31	3 und 5	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
36	OCM Opportunities Fund VI L.P., Wilmington, Delaware, USA	7,31	3 und 5	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
37	OCM Opportunities Fund VI GP, L.P., Wilmington, Delaware, USA	7,31	3 und 5	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
38	J.P. Morgan Investment Management Inc, New	1,77	3	03.11.2015	Ja	-

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellen-berührung	Zurechnung von Stimm-rechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
	York, USA					
39	JPMorgan Asset Management (UK) Limited, London, Vereinigtes Königreich	1,77	3	03.11.2015	Ja	-
40	JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, Ohio, USA	1,77	3	03.11.2015	Ja	-
41	Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA	2,20	3	27.10.2015	Ja	-
42	CNP Assurances SA, Paris, Frankreich	2,71	3	27.10.2015	Nein	-
43	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	4,51	5	27.10.2015	Ja	-
44	BNP Paribas Asset Management SAS, Paris, Frankreich	2,42	3	27.10.2015	Ja	-
45	BNP Paribas Investment Partners Luxembourg, Hesperange, Luxemburg	1,96	3	27.10.2015	Ja	-
46	UBS Finanzholding GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	0,00	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Nein	-
47	UBS Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland	0,00	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Nein	-
48	UBS Deutschland AG, Frankfurt am Main, Deutschland	0,00	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Nein	-
49	UBS Group AG, Zürich, Schweiz	1,04	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Ja	-
50	UBS AG, Zürich, Schweiz	1,04	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Ja	-
51	UniCredit S.p.A., Rom, Italien	0,00014	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Ja	-
52	UniCredit Bank AG, München, Deutschland	0,00014	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Nein	-
53	Cohen & Steers, Inc., New York, USA	2,92	3	24.02.2016	Ja	-
54	Brookfield Investment Management, Inc., New York, USA	2,96	5	10.03.2016	Ja	-

6. 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).

Hamburg, 18. März 2016

Olivier Elamine	**Alexander Dexne**
Vorstandsvorsitzender	Finanzvorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	1.1.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2015	1.1.2015	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.880.643	82.319	0	0	1.962.962	1.538.268	191.305	0	0	1.729.573	233.389	342.375
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.317.646.835	20.094.735	47.928.120	18.906.882	1.308.720.332	242.048.330	37.900.973	9.625.922	7.492.787	262.830.594	1.045.889.738	1.075.598.505
2. Technische Anlagen	2.484.289	0	344.500	0	2.139.789	1.735.413	146.630	344.500	0	1.537.543	602.247	748.876
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	955.001	58.901	0	0	1.013.902	520.486	89.335	0	0	609.821	404.081	434.515
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	22.583.427	55.310.421	0	-18.906.882	58.986.966	0	0	0	0	0	58.986.966	22.583.427
	1.343.669.552	75.464.057	48.272.620	0	1.370.860.990	244.304.229	38.136.938	9.970.422	7.492.787	264.977.958	1.105.883.032	1.099.365.323
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	187.028.962	829.260.984	0	0	1.016.289.946	0	169.309.343	0	0	169.309.343	846.980.603	187.028.962
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.744.819	149.355.995	7.700.000	0	159.400.814	0	0	0	0	0	159.400.814	17.744.819
3. Beteiligungen	22.579.266	80.920	20.633.092	0	2.027.094	7.970.745	127.526	8.098.270	0	0	2.027.094	14.608.521
	227.353.047	978.697.900	28.333.092	0	1.177.717.854	7.970.745	169.436.869	8.098.270	0	169.309.343	1.008.408.511	219.382.302
	1.572.903.242	1.054.244.276	76.605.712	0	2.550.541.807	253.813.242	207.765.112	18.068.692	7.492.787	436.016.875	2.114.524.932	1.319.090.000

2. 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 2015 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 Angabenin 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 18. März 2016

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)	(Deutsch)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

BUILDING YOUR FUTURE

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

Bäckerbreitergang 75
20355 **Hamburg**
T +49 (0) 40 22 63 41-300
F +49 (0) 40 22 63 41-310

Elisabethstraße 11
40217 **Düsseldorf**
T +49 (0) 211 30 12 16-600
F +49 (0) 211 30 12 16-615

Platz der Einheit 1
60327 **Frankfurt am Main**
T +49 (0) 69 153 256-740
F +49 (0) 69 153 256-745

Danneckerstraße 37
70182 **Stuttgart**