

**alstria**  
First German REIT

*Geschäftsbericht 2013*  
→ Teil II/II-Finanzbericht



<b>Name</b>	<i>alstria office REIT-AG</i>
<b>Adresse 1</b>	<i>Bäckerbreitengang 75</i>
	<i>20355 Hamburg</i>
Telefon	<i>+ 49 (0) 40 22 63 41-300</i>
Fax	<i>+ 49 (0) 40 22 63 41-310</i>
<b>Adresse 2</b>	<i>Friedrichstraße 19</i>
	<i>40217 Düsseldorf</i>
Telefon	<i>+ 49 (0) 211 30 12 16-600</i>
Fax	<i>+ 49 (0) 211 30 12 16-615</i>
<b>E-Mail</b>	<i>info@alstria.de</i>
<b>Website</b>	<i>www.alstria.de</i>

# Kennzahlen

## Fünfjahresübersicht

nach IFRS

in TEUR	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Umsatzerlöse und Erträge</b>					
Umsatzerlöse	104.224	101.286	90.798	89.094	102.510
Nettomieteinnahmen	93.249	90.110	80.868	81.759	91.964
Konzernergebnis	38.945	39.911	27.448	206	-79.651
Operatives Ergebnis (FFO)	45.328	43.571	34.685	27.541	32.690
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,49	0,51	0,40	0,00	-1,40
FFO je Aktie (in EUR)	0,57	0,55	0,48	0,45	0,58

31.12.2013 31.12.2012 31.12.2011 31.12.2010 31.12.2009

<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.632.362	1.622.988	1.528.589	1.348.400	1.425.440
Bilanzsumme	1.785.679	1.786.893	1.686.637	1.542.336	1.766.134
Eigenkapital	844.114	829.287	768.195	692.408	634.185
Verbindlichkeiten	941.565	957.606	918.442	849.928	1.131.949
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,69	10,51	10,71	11,24	11,32
Nettoverschuldungsgrad (in %)	50,7	47,8	50,1	49,8	57,9

<b>REIT-Kennzahlen</b>					
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	50,9	50,0	48,7	49,8	40,3
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

<b>EPRA<sup>1)</sup>-Kennzahlen</b>					
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,57	0,55	0,50	0,44	0,53
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	10,63	10,98	11,32	11,68	12,18
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,68	10,50	10,71	11,24	11,32
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,6	5,7	5,8	5,5	5,4
EPRA-„topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,8	5,7	5,8	5,7	5,4
EPRA-Leerstandsquote (in %)	6,8	8,0	6,5	5,1	3,3
EPRA-Kostenquote (in %)	18,4	18,5	n/a	n/a	n/a

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

# Inhalt

	Konzernlagebericht
<b>5</b>	Detailindex Konzernlagebericht
<b>6</b>	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategie
<b>12</b>	Finanzanalyse
<b>19</b>	Risiko- und Chancenbericht
<b>28</b>	Nachhaltigkeitsbericht
<b>29</b>	Pflichtangaben
<b>31</b>	Sonstige Angaben
<b>32</b>	Nachtrags- und Prognosebericht
	Konzernabschluss
<b>33</b>	Detailindex Konzernabschluss
<b>36</b>	Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung
<b>37</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>38</b>	Konzernbilanz
<b>40</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>42</b>	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
<b>44</b>	Anhang zum Konzernabschluss
<b>104</b>	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
<b>105</b>	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
	Corporate Governance
<b>106</b>	Bericht des Aufsichtsrats
<b>110</b>	Erklärung zur Unternehmensführung
<b>117</b>	Vergütungsbericht
	REIT- Angaben
<b>124</b>	REIT-Erklärung
<b>125</b>	REIT-Vermerk
	Weitere Informationen
<b>126</b>	Glossar
<b>130</b>	Veranstaltungskalender 2014
<b>133</b>	Kontakt/Impressum



# Detailindex Konzernlagebericht

## **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Strategie**

- 6** Wirtschaftliches Umfeld
- 7** Strategische Ausrichtung
- 8** Überblick über das Portfolio

## **Finanzanalyse**

- 12** Ertragslage
- 15** Finanz- und Vermögenslage
- 18** Unternehmenssteuerung

## **Risiko- und Chancenbericht**

- 19** Risikobericht
- 27** Chancenbericht

## **28 Nachhaltigkeitsbericht**

## **29 Pflichtangaben**

## **Sonstige Angaben**

- 31** Mitarbeiter
- 31** Vergütungsbericht

## **Nachtrags- und Prognosebericht**

- 32** Nachtragsbericht
- 32** Prognosebericht

# Konzernlagebericht

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

### Wirtschaftliches Umfeld

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

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

### Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

#### Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien

Die Entwicklung der Spitzenmieten fiel in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart („Big-7“) 2013 überwiegend positiv aus. Im Durchschnitt stiegen die Mieten um etwa 1,9%. Einen überdurchschnittlichen Zuwachs verzeichnete der Frankfurter Markt mit 6,1%

(EUR 35,00 pro m<sup>2</sup>) und der Düsseldorfer Markt mit 5,8% (EUR 27,50 pro m<sup>2</sup>).

In München stieg die Bürospitzenmiete um 1,6% (EUR 31,50 pro m<sup>2</sup>). In Berlin (EUR 22,00 pro m<sup>2</sup>), Hamburg (EUR 24,00 pro m<sup>2</sup>) und Stuttgart (EUR 18,50 pro m<sup>2</sup>) blieben die Mieten auf dem Vorjahresniveau.

#### Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

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

#### Flächenumsätze

In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2013 2,93 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem leichten Rückgang von 0,11 Mio. m<sup>2</sup> oder 3,5%. Die stärksten Rückgänge wurden in München (-17,1%), Berlin (-16,4%) und Frankfurt (-14,0%) verzeichnet.

Diese Rückgänge wurden teilweise durch einige große Zuwächse wie die in Stuttgart (+34,7%), Düsseldorf (+19,4%) und Köln (+18,1%) kompensiert.

#### Büroneubauten

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

\* Statistisches Bundesamt.

\*\* Bundesagentur für Arbeit.

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

## Investitionsmärkte

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich der positive Trend auf den Investitionsmärkten fortgesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 30,7 Mrd. für Gewerbeimmobilien) stieg im Vorjahresvergleich um rund 21 % an. Damit lag das Transaktionsvolumen auf dem höchsten Niveau seit dem Boomjahr 2007. An den Big-7-Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 19,5 Mrd. verzeichnet. Davon entfielen auf München mit EUR 4,7 Mrd., Frankfurt mit EUR 4,2 Mrd. und Berlin mit EUR 3,5 Mrd. die höchsten Transaktionsvolumina.

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

## Strategische Ausrichtung

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

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

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

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

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

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

- › alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 6,8 Jahre). 69 % der Mietumsätze werden mit wenigen, aber qualitativ hochwertigen Mietern erzielt. Rund 42 % der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von konjunkturellen Einflüssen betroffen sind.
- › alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d.h. durch die Arbeit an den Gebäuden generiert. So betreiben wir unser Real Estate Operations-Management (Asset- und Property-Management) intern und können uns damit positiv vom Wettbewerb abgrenzen.
- › Ein Kernelement der Geschäftsstrategie von alstria ist die Unterstützung ihrer Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Dabei besteht kein Widerspruch zwischen der Reduzierung der allgemeinen Grundstücksbetriebskosten und der Steigerung der Rentabilität von alstria. Das Unternehmen geht davon aus, dass sich im derzeitigen Marktumfeld, in dem die meisten deutschen Unternehmen nach Kostenreduzierung suchen, neue Chancen für alstria ergeben könnten.

## Überblick über das Portfolio

Zum 31. Dezember 2013 verfügte alstria über 75 Bürogebäude und ein Einkaufscenter mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt zirka 894.300 m<sup>2</sup> und einer Leerstandsrate von 9,1 %, basierend auf den bisher unterschriebenen Mietverträgen. Die Rendite des Portfolios liegt bei 6,5 %, die gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt zirka 6,8 Jahre.

## Die wesentlichen Portfoliokennzahlen<sup>1)</sup>

zum 31. Dezember 2013

Kennzahlen	Wert
Anzahl der Gebäude	76
Anzahl der Gebäude in Joint Ventures	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) <sup>2)</sup>	1,6
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	106,7
Bewertungsrendite (jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert in %)	6,5
Vermietbare Fläche (in tausend m <sup>2</sup> )	894
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) <sup>3)</sup>	9,1
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	6,8
Durchschnittliche Miete/m <sup>2</sup> (in EUR pro Monat)	10,9

<sup>1)</sup> Beinhaltet auch Gebäude, die unter Sachanlagen ausgewiesen werden.

<sup>2)</sup> Gemäß Jahresendbewertung von Colliers International.

<sup>3)</sup> Die Leerstandsrate beinhaltet auch die zukünftigen Entwicklungsprojekte. Die EPRA-Leerstandsrate beträgt 6,8 %.

## Transaktionen unterstreichen alstrias Fokus auf Kerngebiete

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf der Analyse der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu der jeweiligen Umgebung. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, in neue Märkte einzutreten und eine kritische Größe durch langfristig gesicherte Immobilien aufzubauen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria im Geschäftsjahr 2013 das Portfolio um zwei Objekte und zirka 16.900 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche erweitert. Das Unternehmen stärkt damit seine Position in den Kernmärkten Stuttgart und Düsseldorf.

Im Geschäftsjahr 2013 hat alstria notariell beglaubigte Kaufverträge für den Ankauf eines Grundstücks in Düsseldorf, welches zuvor als Erbbaurecht gehalten worden war, und jeweils einer Büroimmobilie in Stuttgart und Düsseldorf unterzeichnet. Während das Grundstück im April 2013 an alstria überging, fand der Übergang von Nutzen und Lasten der Objekte in Stuttgart und Düsseldorf am 1. Juli 2013 bzw. 1. September 2013 statt.

## Transaktionen

### Ankäufe 2013

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) <sup>1)</sup>	Jahresmiete (TEUR)	Ø Restmietlaufzeit (Jahre) <sup>2)</sup>	Unterzeichnung	Übergang Nutzen/Lasten
Grundstück Georg-Glock-Str.	Düsseldorf	7.564	–	–	13.02.13	23.04.13
Hauptstätter Str.	Stuttgart	19.625	1.701	3,5	22.05.13	01.07.13
Immermannstr.	Düsseldorf	16.835	1.140	3,4	11.07.13	01.09.13
<b>Gesamt</b>		<b>44.024</b>	<b>2.841</b>			

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

<sup>2)</sup> Zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

## Verkäufe und Nutzen / Lasten-Übergänge 2013

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) <sup>1)</sup>	Jahresmiete (TEUR)	Ø Restmietlaufzeit (Jahre) <sup>2)</sup>	Unterzeichnung KV	Übergang Nutzen/ Lasten
Zwinglistr.	Dresden	2.640	203	2,5	25.10.12	01.01.13
Benrather Schlossallee	Düsseldorf	7.620	614	8,4	14.11.12	01.02.13
Lothar-Streit-Str.	Zwickau	350	0	–	28.03.13	24.05.13
Kanalstr.	Hamburg	15.000	914	4,3	05.03.13	31.05.13
Schweinfurter Str.	Würzburg	4.530	397	3,0	02.04.13	30.06.13
Helene-Lange Str.	Potsdam	5.700	422	4,7	06.05.13	30.06.13
Am Roten Berg	Erfurt	1.060	142	1,5	23.04.13	31.07.13
Johannesstr.	Erfurt	5.850	577	3,9	18.07.13	31.10.13
Joliot-Curie-Platz	Halle	610	81	0,9	24.10.13	31.12.13
Bornbarch	Norderstedt	10.320	947	4,0	31.10.13	31.12.13
<b>Gesamt</b>		<b>53.680</b>	<b>4.297</b>			

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

<sup>2)</sup> Zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

Im Geschäftsjahr 2013 unterzeichnete alstria notarielle Kaufverträge für die Veräußerung von acht Gebäuden:

- › Im ersten Quartal 2013 unterzeichnete alstria notarielle Kaufverträge über die Veräußerung zweier Gebäude. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Objekte in Zwickau und Hamburg fand im Mai 2013 statt.
- › Im zweiten Quartal 2013 unterzeichnete alstria notarielle Kaufverträge über die Veräußerung dreier Gebäude. Während die Objekte in Würzburg und Potsdam am 30. Juni 2013 rechtlich auf den Käufer übertragen wurden, fand der Übergang von Nutzen und Lasten des Gebäudes in Erfurt am 31. Juli 2013 statt.
- › Im dritten Quartal 2013 unterschrieb alstria einen notariellen Kaufvertrag über die Veräußerung eines weiteren Gebäudes in Erfurt. Das Objekt wurde am 31. Oktober 2013 rechtlich auf den Käufer übertragen.
- › Im vierten Quartal 2013 unterschrieb alstria notarielle Kaufverträge über die Veräußerung jeweils eines Gebäudes in Halle und eines Gebäudes in Norderstedt. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Objekte fand am 31. Dezember 2013 statt.

Darüber hinaus unterzeichnete alstria im letzten Quartal 2012 notarielle Kaufverträge für die Veräußerung zweier Gebäude. Diese wurden zum 31. Dezember 2012 als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“

ausgewiesen. Die Objekte wurden im ersten Quartal 2013 rechtlich an die Käufer übertragen.

### Entwicklungsprojekte

alstria hat im Berichtsjahr signifikante Fortschritte bei ihren Entwicklungsprojekten gemacht:

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

Im Geschäftsjahr 2006 kaufte alstria das historische Kontorhaus Holstenhof in der Kaiser-Wilhelm-Straße in Hamburg. Zum Ankaufszeitpunkt war das denkmalgeschützte Jugendstil-Gebäude, welches 1900/1901 errichtet worden war, sanierungsbedürftig. Das Unternehmen entschied sich, den Holstenhof komplett zu sanieren.

Ende 2012 begannen die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Diese beinhalten, unter anderem, den Um-/Neubau der gesamten Dachkonstruktion und der Decke über dem vierten Geschoss. Nach der Fertigstellung aller Umbaumaßnahmen wird das Gebäude effiziente Büroflächen mit qualitativ hochwertiger Ausstattung und moderne Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss beinhalten. Darüber hinaus wird das Gebäude von BREEAM International Green Building Standard als „major refurbishment“ ausgezeichnet werden.

Bereits sechs Monate vor Fertigstellung der Flächen gelang es alstria, einen 5-Jahres-Mietvertrag für rund 2.000 m<sup>2</sup> zu unterzeichnen.

› Schaartor 1, Hamburg

Das Gebäude am Schaartor wurde 2011 von alstria gekauft. Das Objekt liegt direkt an der wichtigen städtebaulichen Achse zwischen Hamburgs Innenstadt und der Hafen-City. Im Jahr 2013 wurde mit der Revitalisierung des Gebäudes begonnen. Dazu gehört die komplette Neuinstallation der technischen Ausstattung, der vollständige Neubau des Staffelgeschosses im sechsten Obergeschoss und der mieterspezifische Ausbau. Obwohl die Fertigstellung für 2014 geplant ist, konnte alstria bereits im September 2013 einen Mietvertrag für 85 % der vermietbaren Fläche unterzeichnen.

› Arndtstraße 1, Hannover

Das Bürogebäude wurde 1970 errichtet. Die technische Gebäudeausrüstung, die noch aus dem Errichtungsjahr stammt, entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die geplante Revitalisierung passt das Gebäude an den neuesten Stand der Technik und die Mietererwartungen an. Die Umbaumaßnahmen beinhalten neben der Modernisierung der Fassade eine komplette Renovierung vom ersten bis zum neunten Geschoss, die Neuinstallation der technischen Gebäudeausrüstung sowie eine verbesserte Flexibilität des Grundrisses.

Die Umbaumaßnahmen sollen Ende 2014 fertiggestellt sein. Bereits Ende 2013 gelang es alstria, den größten Teil des Gebäudes langfristig an die Stadt Hannover zu vermieten.

› Große Bleichen 23–27, Hamburg (Kaisergalerie)

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

Die Kaisergalerie wurde 1907–1909 erbaut und ist in der Liste erkannter Denkmäler in Hamburg eingetragen. Das Objekt liegt an den Großen Bleichen 23–27 und somit im Herzen der Innenstadt. Die Sanierung dieses Objekts hat begonnen, nachdem der alte Mieter, das Ohnsorg Theater, 2011 in das durch alstria neu renovierte Gebäude Bieberhaus umgezogen ist. Nach der Modernisierung wird das Objekt attraktive Einzelhandelsflächen bieten. Teil der Baumaßnahmen sind ein neuer Steg/Brücke an der Fleetseite der Kaisergalerie und eine Passage durch das Gebäude, um die hochfrequentierten „Große Bleichen“ mit dem Bleichenfleet zu verbinden. Die Umbaumaßnahmen verlaufen nach Plan, so dass die Fertigstellung zum Frühling 2014 erwartet wird.

Im Geschäftsjahr 2013 hat alstria rund EUR 14,5 Mio. in laufende Modernisierungsmaßnahmen investiert.\* Von diesen EUR 14,5 Mio. fielen EUR 6,5 Mio. für Entwicklungsprojekte an. Der Hauptanteil der im Geschäftsjahr 2013 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Entwicklungsmaßnahmen in den Hamburger Objekten Holstenhof (Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87) und Schaartor (Schaartor 1) sowie im Gebäude an der Arndtstraße 1 in Hannover. In den nächsten zwei Jahren plant das Unternehmen, zirka EUR 48 Mio. in das Portfolio zu investieren. Diese Investitionen sind abhängig von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen neuen Mietern. Die Hauptprojekte betreffen Entwicklungsmaßnahmen der Objekte Hamburger Straße 1–15 (Mundsborg Center) in Hamburg, Kaiser-Wilhelm-Straße 79–87 (Holstenhof) in Hamburg und Arndtstraße 1 in Hannover. Dieser Investitionsplan gehört zu alstrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm.

\* Ohne Joint Venture.

## Neuvermietungen

Die Neuvermietungsaktivitäten verliefen im Geschäftsjahr 2013 sehr erfolgreich. Insgesamt hat alstria im Jahr 2013 mehr als 35.600 m<sup>2</sup> neu vermietet\* und Mietverträge mit einer Fläche von zirka 49.000 m<sup>2</sup> verlängert. Dies führte zu einem Rückgang der Leerstandsrate um 230 Basispunkte auf 9,1 % oder zirka 81.300 m<sup>2</sup>. Von diesen 81.300 m<sup>2</sup> werden 24.120 m<sup>2</sup> als strategischer Leerstand gehalten (z.B. Leerstand, der von alstria bewusst im Rahmen eines Umpositionierungsprozesses für bestimmte Gebäude initiiert wurde), der restliche Anteil entspricht operativem Leerstand. Von den Mietverträgen, die im Geschäftsjahr 2013 hätten auslaufen sollen, konnten über 60 % (vermietbare Fläche) innerhalb des Jahres verlängert werden.

Mit der erfolgreichen Vermietung von 7.700 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenmietfläche in der Hans-Böckler-Straße 36 schloss alstria einen der größten neuen Mietverträge in Düsseldorf im Berichtsjahr ab. Das Unternehmen vereinbarte für das gesamte Gebäude einen langfristigen Mietvertrag mit dem Bundesland Nordrhein-Westfalen für die Unterbringung des Finanzamts Düsseldorf-Nord. Der Vertrag beginnt in der ersten Hälfte des Jahres 2014. Ein weiterer Höhepunkt der Vermietungsaktivitäten war die Vermietung des Objekts Ernst-Haldenstraße 17 in Stuttgart an einen neuen Mieter, der für zirka 2.500 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren unterzeichnet hat. Der Vertrag begann im vierten Quartal 2013.

Im Jahr 2013 war alstria ebenfalls bei der Vermietung von Flächen im Projektentwicklungsstadium erfolgreich.

Im ersten Quartal 2013 unterzeichnete alstria mit einer der führenden Werbeagenturen in Deutschland einen langfristigen Mietvertrag für zirka 4.000 m<sup>2</sup> Büro- und Nebenflächen im Objekt Schaartor 1 in Hamburg. Die Mietflächen werden im August 2014 übergeben.

alstria setzte den Vermietungserfolg im Bereich der Entwicklungsprojekte erfolgreich fort und vereinbarte für ein Drittel der vermietbaren Fläche (2.000 m<sup>2</sup>) im Holstenhof einen fünfjährigen Mietvertrag mit einem neuen Mieter. Der Vertrag beginnt zum 1. Juli 2014.

Darüber hinaus wurde ein langfristiger Mietvertrag mit der Stadt Hannover über eine Fläche von zirka 5.400 m<sup>2</sup> und mit dem Niedersächsischen Landesmuseum Hannover über eine Fläche von zirka 1.200 m<sup>2</sup> in der Arndtstraße 1 in Hannover unterzeichnet.

## Portfolio-Bewertung

alstrias Portfolio wurde zum 31. Dezember 2013 von Colliers International gemäß IAS 40 nach den Grundsätzen des RICS\*\* Red Book bewertet.

Das Bewertungsergebnis für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beläuft sich auf EUR 1.632 Mio.

Weitere Informationen über die Bewertung finden Sie im Bewertungsgutachten von Colliers International, das als Bestandteil des Geschäftsberichts »Teil I/II – Unternehmensbericht veröffentlicht wird.

## Mieter

Ein wesentliches Merkmal des alstria-Portfolios ist die Fokussierung auf eine kleine Anzahl von Hauptmietern. Dementsprechend generierten die Top-10-Mieter im Jahr 2013 69 % der gesamten Mietumsätze. Des Weiteren wird der klare Fokus auf eine Immobilienklasse, Büroimmobilien, im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entsprechen 94 %\*\*\* Büroimmobilien.

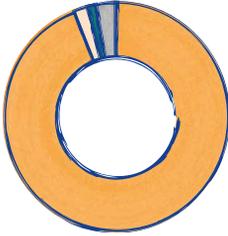
\*Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Optionen berücksichtigt.

\*\* Royal Institution of Chartered Surveyors.

\*\*\* Büro- und Lagerfläche.

## Gesamtportfolio

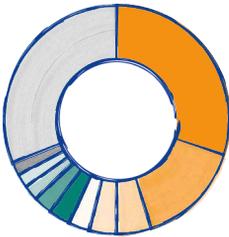
nach Nutzungsart in %  
der gesamten vermietbaren Fläche



Büro	94
Einzelhandel	2
Wohnungen	1
Sonstige	3

## alstria's Hauptmieter 2013

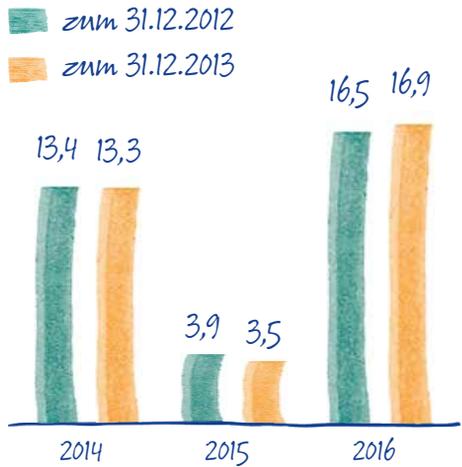
in % der Jahresmiete



Stadt Hamburg	30
Daimler AG	15
Bilfinger SE	5
Siemens AG	4
Barmer GEK	3
Deutsche Rentenversicherung Bund	3
Württembergische Lebensversicherungs AG	3
Rheinmetall	2
L'Oréal Deutschland GmbH	2
Landesvertrieb Vermögen und Bau	2
Sonstige	31

## Auslaufende Mietverträge

in % der Jahresmiete



## FINANZANALYSE

Das Berichtsjahr verlief für alstria planmäßig. Sowohl der Umsatz mit zirka EUR 104 Mio. als auch das operative Ergebnis (FFO) mit rund EUR 45 Mio. entwickelten sich im Rahmen der Prognose für das Geschäftsjahr 2013.

### Ertragslage

In Folge des Übergangs der neu erworbenen Immobilien im ersten Halbjahr 2012 erhöhten sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 %. Die Erlöse beliefen sich auf TEUR 104.224 (2012: TEUR 101.286). Der Anteil der Grundstücksbetriebskosten an den Umsatzerlösen sank leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 10,0 % der Erlöse (TEUR 10.462), verglichen mit 10,3 % der Erlöse (TEUR 10.398) in 2012. Die Nettomieteinnahmen für 2013 betragen TEUR 93.249 (2012: TEUR 90.110).

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

in TEUR	2013	2012
<b>Mieterlöse</b>	<b>104.224</b>	<b>101.286</b>
Nettomieteinnahmen	93.249	90.110
Organisationsaufwendungen	-13.115	-12.571
Sonstiges Ergebnis	3.821	2.124
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>83.955</b>	<b>79.663</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	27	-1.876
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.398	369
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>85.380</b>	<b>78.156</b>

Organisationsaufwendungen (beinhalten Verwaltungs- und Personalkosten) beliefen sich im Jahr 2013 auf TEUR 13.115 im Vergleich zu TEUR 12.571 im Geschäftsjahr 2012. Diese Aufwendungen machten 12,6 % der Umsatzerlöse aus. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Quote leicht um 0,2 Prozentpunkte.

Das sonstige betriebliche Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien (TEUR 946), Erstattungszahlungen von Altaktionären im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung

(TEUR 571), Erträge aus Kompensationszahlungen für Instandsetzungsleistungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung eines Mietvertrags (TEUR 410) sowie sonstige Erträge (TEUR 2.005). Dem gegenüber standen Aufwendungen i. H. v. TEUR 111.

alstria beendete das Geschäftsjahr 2013 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 85.380 verglichen mit TEUR 78.156 im Jahr 2012.

Die Differenz ergibt sich maßgeblich aus den höheren Umsatzerlösen und dem verbesserten Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie höheren Veräußerungsgewinnen gegenüber 2012.

Das operative Ergebnis (FFO) betrug im Jahr 2013 TEUR 45.328 gegenüber TEUR 43.571 im Vorjahr. Demzufolge belief sich das FFO je Aktie\* für das Geschäftsjahr 2013 auf EUR 0,57 (2012: EUR 0,55).

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg der Umsatzerlöse durch den Ankauf von neuen Gebäuden.

\* Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Jahresende (31. Dezember 2013: 78.933.487; 31. Dezember 2012: 78.933.487).

## Das operative Ergebnis (FFO) je Aktie um 4 % gestiegen (EUR 0,57)

in TEUR	2013	2012
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>38.983</b>	<b>39.957</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-27	1.876
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	7.554	1.380
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.398	-369
Sonstige Bereinigungen <sup>1)</sup>	545	54
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-329	673
<b>Operatives Ergebnis (FFO)<sup>2)</sup></b>	<b>45.328</b>	<b>43.571</b>
Laufende Instandhaltung	-7.963	-3.795
<b>Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)<sup>3)</sup></b>	<b>37.365</b>	<b>39.776</b>

<sup>1)</sup> Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte.

<sup>2)</sup> Das (A)FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für das (A)FFO.

Somit sind das (A)FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem (A)FFO der Gesellschaft.

<sup>3)</sup> Das AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen in das bestehende Investmentportfolio.

## Hedging-Instrumente

Die Wertänderung der derivativen Finanzinstrumente wurde von der Entwicklung der Zinsstrukturkurve im Jahr 2013 bestimmt. Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, wendet alstria für alle designierten Sicherungsinstrumente Hedge-Accounting an. Dies ermöglicht es alstria, den Gewinn oder Verlust aus dem effektiven Anteil eines designierten Derivats erfolgsneutral in der „Rücklage für Cashflow-Hedging“ im Eigenkapital zu zeigen.

Im Rahmen der konzernweiten Finanzierungsstrategie zur Absicherung von variablen Zinsen wurden im Jahr 2013 neue derivative Finanzinstrumente erworben.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Aufwertungen i.H.v. TEUR 11.820, die dem effektiven Teil der Swaps entsprechen, in der Rücklage für Cashflow-Hedging berücksichtigt. Diese Wertänderung der effektiven derivativen Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung wird daher nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Die Marktwertänderungen der Derivate, die nicht als Cashflow-Hedges eingeordnet werden, sowie die ineffektiven Marktwertänderungen der Cashflow-Hedges werden im „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ gezeigt.

Die Auswirkungen aus den Zinszahlungen und -abgrenzungen sind im Zinsergebnis berücksichtigt.

Durch die Absicherung eines Teils der Verbindlichkeiten von alstria durch derivative Finanzinstrumente belaufen sich die derzeitigen Fremdkapitalkosten des bestehenden Portfolios auf 3,6 %.

Weitere Einzelheiten sowie eine tabellarische Überleitung finden sich in » Abschnitt 10.7 des Konzernanhangs.

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2013	2012
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten</b>	<b>317</b>	<b>657</b>
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-13.471	-14.383
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.036	-9.385
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-13.406	-12.589
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-2.697	0
Andere Zinsaufwendungen	-119	-250
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-38.729</b>	<b>-36.607</b>
<b>Andere sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-704</b>	<b>-135</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-39.116</b>	<b>-36.085</b>

Zum 31. Dezember 2013 wurde keine Kreditvereinbarung verletzt.

Die gesamten Finanzierungskosten erhöhten sich gegenüber 2012 um TEUR 3.031 auf TEUR 39.116. Diese Entwicklung beruht im Wesentlichen auf einem Einmalaufwand im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Konsortialdarlehens in Höhe von TEUR 2.593.

Zu den Einzelheiten der neuen Darlehen verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ ab » Seite 15.

## Konzernergebnis von TEUR 38.945

Das Ergebnis vor Steuern betrug TEUR 38.983 für das Geschäftsjahr 2013 (2012: TEUR 39.957). Das Konzernergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf TEUR 38.945 im Vergleich zu TEUR 39.911 im Geschäftsjahr 2012. Der Grund für die Veränderung beruhte im Wesentlichen auf den höheren Finanzierungskosten sowie dem niedrigeren Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten, die nur teilweise durch die positive Entwicklung der Umsatzerlöse, des Bewertungsergebnisses der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie des Nettoergebnisses aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien kompensiert werden konnten.

REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 von diesen steuerlichen Verpflichtungen ausgenommen. Die Steuerzahlungsverpflichtungen i.H.v. TEUR 38 (2012: TEUR 46) entstanden auf Konzernebene für eine Tochtergesellschaft, die als REIT-Dienstleistungsgesellschaft tätig ist.

Das Ergebnis je Aktie war um 4 % niedriger als im Geschäftsjahr 2012 und betrug EUR 0,49 für das Geschäftsjahr 2013 (2012: Ergebnis je Aktie EUR 0,51).

## Finanz- und Vermögenslage

### Finanzmanagement

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert. Darlehen werden sowohl für einzelne Objekte als auch für Objektportfolien abgeschlossen. Das Hauptziel der Finanzierungspolitik des Unternehmens ist die Sicherung langfristig zur Verfügung stehender Mittel zur Unterstützung der Geschäftsentwicklung, unter der Bedingung, die nötige Flexibilität für das operative Geschäft aufrechtzuerhalten. Die zentrale Steuerung des Finanzmanagements bildet die Basis für eine harmonisierte Kapitalbeschaffung, für eine optimale Zins- und Liquiditätsrisikokontrolle sowie für eine Effektivitätssteigerung des gesamten Konzerns.

Im Geschäftsjahr 2013 hat alstria einen Vertrag für die Refinanzierung des Konsortialdarlehens in Höhe von EUR 544 Mio. unterzeichnet. Am 30. September 2013 erfolgte die vorzeitige Ablösung des alten Konsortialdarlehens, das eine Laufzeit bis 20. Juli 2015 umfasste. Die Laufzeit des neuen Konsortialdarlehens beträgt sieben Jahre und wurde von vier deutschen Banken gezeichnet. Mit der vorzeitigen Refinanzierung profitiert alstria von den derzeit attraktiven Finanzierungsbedingungen und verbessert das Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten durch eine Verlängerung der Restlaufzeit auf zirka 5,3 Jahre. Mit dem neuen Konsortialkredit hat alstria vor dem Jahr 2018 keinen größeren Refinanzierungsbedarf.

Darüber hinaus hat alstria im Juni 2013 erstmals eine Wandelanleihe ausgegeben. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wird zu 100 % ihres Nennwerts begeben und zurückgezahlt. Der Kupon wurde auf 2,75 % p.a. festgelegt und ist vierteljährlich nachschüssig zahlbar. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf EUR 10,0710 festgelegt, gleichbedeutend mit einer Wandlungsprämie von 15 % über dem Referenzaktienkurs von EUR 8,7574. Die Emission der Wandelanleihe trägt ebenfalls zu einer Verbesserung des Fälligkeitsprofils der Verbindlichkeiten bei und stellt hinsichtlich der Diversifikation von Finanzierungsquellen einen wichtigen Schritt für das Unternehmen dar.

Als eine der ersten Maßnahmen aus der Begebung der Wandelanleihe hat alstria am 22. Juli 2013 ein Darlehen ohne Rückhaftung zurückgeführt (TEUR 30.240).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von fünf Gebäuden wurde bis zum 30. September 2013 ein Betrag in Höhe von TEUR 20.619 des alten Konsortialdarlehens zurückgeführt.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf zweier Objekte wurden bis zum 31. Dezember 2013 TEUR 5.137 des neuen Konsortialdarlehens zurückgeführt.

## Übersicht über die zum 31. Dezember 2013 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value- Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	538.963	53,4	70,0
Darlehen ohne Rückhaftung #1	20.10.2015	47.902	70,2	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	64,0	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #3 <sup>1)</sup>	30.06.2014	28.503	54,8	62,5
Darlehen ohne Rückhaftung #4	31.01.2017	69.626	61,5	75,0
Darlehen #5	31.12.2015	11.328	51,5	80,0
Darlehen #6	17.12.2018	56.000	46,1	60,0
Darlehen #7	30.09.2019	39.500	40,6	65,0
<b>Gesamt Darlehen</b>		<b>834.492</b>	<b>50,9</b>	
Wandelanleihe	14.06.2018	79.400		
<b>Gesamt zum 31.12.2013</b>		<b>913.892</b>	<b>55,8</b>	

<sup>1)</sup> Refinanzierung von EUR 28 Mio. mit neuer Laufzeit bis 30.09.2019 bereits abgeschlossen.

alstria's wichtigstes Finanzziel ist es eine langfristige und stabile Finanzierungsstruktur zu erreichen. Integraler Bestandteil dieser Struktur ist die Absicherung langfristiger Kredite durch entsprechende Hedging-Instrumente wie Swaps und Caps gegen das Risiko steigender Zinsen. Das Ziel dieser Strategie ist es, weitgehend die Zinsvolatilität aus der Gewinn- und Verlustrechnung zu eliminieren. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite lag bei 5,3 Jahren zum 31. Dezember 2013 verglichen mit 3,0 Jahren zum 31. Dezember 2012. Die durchschnittlichen Finanzierungs-

kosten des Unternehmens gingen gleichzeitig auf 3,6 % zurück (im Vorjahr: 3,9 %).

### Liquide Mittel von TEUR 82.782

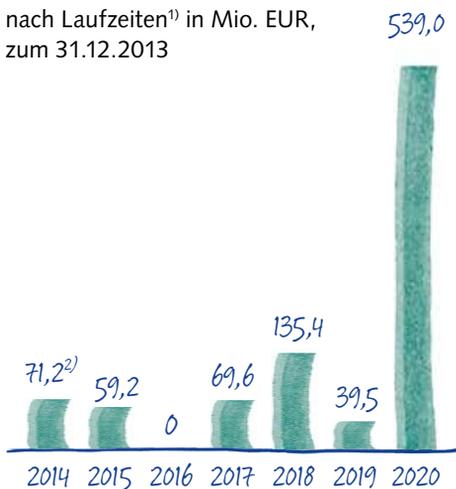
Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 50.114 und lag damit über dem Wert der Vergleichsperiode 2012 (TEUR 45.735). Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition von zwei zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien und eines Grundstücks sowie Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 58.506) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 51.040 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien erzielt. Auszahlungen aus Kapitaleinlagen in Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 3.370.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierung wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 606.592 und Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 544.100) und aus der Platzierung einer Wandelanleihe (TEUR 79.400). Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 39.467.

### Kreditverbindlichkeiten

nach Laufzeiten<sup>1)</sup> in Mio. EUR,  
zum 31.12.2013



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

<sup>2)</sup> Refinanzierung von EUR 28 Mio. mit neuer Laufzeit bis 30.09.2019 bereits abgeschlossen.

Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 46.512).

Infolgedessen ergab sich zum Abschluss der Berichtsperiode ein Barmittelbestand i.H.v. TEUR 82.782 (2012: TEUR 118.548). Der Konzern ist somit ausreichend kapitalisiert, seinen finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bleiben stabil

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag TEUR 1.632.362 im Vergleich zu TEUR 1.622.988 am Anfang des Geschäftsjahres. Der leichte Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist das Resultat aus dem Erwerb von zwei Gebäuden und einem Grundstück sowie der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen auf der einen Seite und aus dem Verkauf von acht Gebäuden auf der anderen Seite. Das Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung betrug TEUR 27 im Vergleich zu TEUR –1.876 in 2012.

#### in TEUR

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2012</b>	<b>1.622.988</b>
Zugänge aus Investitionen	14.483
Zugänge	36.865
Abgänge	–42.000
Umklassifizierungen	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	27
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2013</b>	<b>1.632.362</b>
Beizulegender Zeitwert von eigengenutzten Immobilien	6.078
Beizulegender Zeitwert von „held for sale“-Immobilien	0
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	21.001
<b>Beizulegender Zeitwert von unbeweglichem Vermögen</b>	<b>1.659.441</b>

Der beizulegende Zeitwert des unbeweglichen Vermögens wird für die Berechnung der REIT-Eigenkapitalquote herangezogen.

### Eigenkapitalquote von 47,3 % – REIT-Eigenkapitalquote bei 50,9 %

Die Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 844.114 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 47,3 % errechnet (31. Dezember 2012: TEUR 829.287; 46,4 %). Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert ist, belief sich auf 50,9 % (31. Dezember 2012: 50,0 %). Das REIT-Gesetz sieht eine Mindestanforderung für die Erfüllung der REIT-Kriterien von 45 % am Geschäftsjahresende vor.

### NNNAV von EUR 10,68 je Aktie

Der Nettosubstanzwert („Triple Net Asset Value“ (NNNAV) gemäß EPRA\*) erhöhte sich von EUR 10,50 auf EUR 10,68 je Aktie.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2013 um TEUR 14.827. Aufgrund von Aufwertungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten erhöhte sich die Rücklage für Cashflow-Hedging um TEUR 14.808 von TEUR –22.137 am 31. Dezember 2012 auf TEUR –7.329 am 31. Dezember 2013. Der Konzernnettogewinn für die Periode trug mit TEUR 38.945 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Auf der anderen Seite führte im Wesentlichen die Auszahlung der Dividende zu einem Rückgang der Kapitalrücklage um TEUR 38.926. Insgesamt ergab sich ein Anstieg des Eigenkapitals von TEUR 829.287 auf TEUR 844.114\*\*.

### Langfristige Darlehensverbindlichkeiten gesunken

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten sanken im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 um 6,8 % auf TEUR 822.486 zum Bilanzstichtag. Diese Entwicklung basiert im Wesentlichen auf der Umklassifizierung von zwei Darlehen, die in den nächsten zwölf Monaten fällig werden, aus den langfristigen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

\* EPRA: European Public Real Estate Association, BestPractices Committee, Brüssel, Belgien.

\*\* Siehe auch die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

## Kurzfristige Verpflichtungen gestiegen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 88.820. Davon stellten TEUR 73.886 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten dar, die im Wesentlichen zwei Darlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu zwölf Monaten beinhalten und die damit als kurzfristig klassifiziert werden. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (TEUR 8.977) berücksichtigten ausstehende Rechnungen (TEUR 3.435), Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 1.544) sowie andere Abgrenzungen (TEUR 3.998).

» Vgl. dazu Abschnitt 11.4 des Konzernanhangs 2013 Seite 81.

## Unternehmenssteuerung

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren: Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens entstehen.

Das FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen und einmaligen Effekten.\* Für das Geschäftsjahr 2013 prognostizierte das Unternehmen Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 103 Mio. Durch die gute Vermietungsleistung wurde diese Prognose um zirka EUR 1 Mio. übertroffen, so dass sich die Umsatzerlöse in 2013 auf rund EUR 104 Mio. beliefen. Das FFO betrug in 2013 rund EUR 45 Mio., was der Prognose für dieses Jahr entspricht.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen intensiv die Entwicklung des Cashflow, des LTV und der REIT-Eigenkapitalquote.

Im Rahmen der proaktiven Steuerung der Bilanz konnte alstria den LTV aus Bankdarlehen von 55,0 % am 31. Dezember 2012 auf 50,9 % zum Geschäftsjahresende 2013 verbessern.

Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 50,9 %, im Vergleich zu 50,0 % im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Quote von 45 %.

\* Siehe auch Seite 13.

# 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 des alstria-Konzerns ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands der Unternehmung sollen dadurch verhindert werden. Das Risikofrüherkennungssystem befindet sich aktiv im Einsatz. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von potenziellen Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts von erkannten Risiken umgesetzt werden können, z. B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

Für alstria bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung von gegenwärtigem und zukünftigem Erfolgspotenzial sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens. Das Risikomanagementsystem der alstria office REIT-AG ist integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle des alstria-Konzerns. Es ist in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und die Effizienz im Umgang mit Risiken sicherzustellen. Das Risikomanagementsystem konzentriert sich dabei auf die vollständige Erfassung der Risiken. Die Identifikation und die Einschätzung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagementsystems der alstria office REIT-AG.

### Struktur des Risikomanagements

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

Der Risikomanager erstellt vierteljährlich einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand. Grundlage für die Erstellung des Risikoberichts sind die Berichte der für die unterschiedlichen Risikokategorien zuständigen Risikoverantwortlichen.

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit sieht sich der alstria-Konzern mit verschiedenen Risikofeldern konfrontiert, die in die folgenden vier Risikokategorien eingeteilt werden:

- › strategische Risiken
- › betriebliche Risiken
- › Compliance-Risiken
- › finanzielle Risiken

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

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

Der Risikobericht legt die Erkenntnisse dar, die im Zuge der Risikoidentifikation, -bewertung, -auswertung und -überwachung beobachtet werden. Er ermöglicht gleichzeitig eine umfassende Beurteilung der Risikosituation des Konzerns durch die verantwortlichen Fachabteilungen sowie durch den Aufsichtsrat. Darüber hinaus berichten die Geschäftsbereiche in ihren wöchentlichen Gesprächen mit dem Vorstand über die jeweiligen Risiken. Für Risiken, die einen möglichen Vermögensnachteil über EUR 1,0 Mio. umfassen, besteht eine sofortige Berichterstattungspflicht – die so genannte Ad-hoc-Meldung – an den Vorstand. Aufgrund der Überwachung durch das Risikomanagementsystem ist alstria jederzeit in der Lage, ihre Strukturen und Prozesse zu verbessern und anzupassen.

**Risikobewertung**

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

**Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit**

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

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

**Klassifizierung nach Grad der Auswirkung**

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

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

**Eintrittswahrscheinlichkeit**

Fast sicher	L	M	H	H	H
Sehr wahrscheinlich	L	M	M	H	H
Wahrscheinlich	L	L	M	M	H
Unwahrscheinlich	L	L	L	M	M
Sehr unwahrscheinlich	L	L	L	L	M

**Grad der Auswirkung** Unwesentlich Gering Moderat Erheblich Kritisch

H = Hohes Risiko M = Mittleres Risiko L = Geringes Risiko

Das Risikomanagementsystem des alstria-Konzerns hat im Vergleich zum Vorjahr keinen wesentlichen Änderungen unterlegen.

**Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems**

Ziel des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess ist es, sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie (konzern-) internen Richtlinien erfolgt und dadurch den Adressaten des Konzern- und des Einzelabschluss 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 Konzernabteilungen wie Controlling, Recht oder Treasury prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

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

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

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

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des alstria-Konzerns. Die für die Richtigkeit der rechnungslegungsbezogenen Daten relevanten Risiken werden von dem für den Risikobereich Finanzen zuständigen Risikobeauftragten überwacht und quartalsweise vom Risikomanagementgremium identifiziert, dokumentiert und beurteilt. Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sowie zur Risikooptimierung von rechnungslegungsbezogenen Risiken sind durch das Risikomanagement des alstria-Konzerns eingerichtet.

### **Beschreibung und Bewertung der Risiken**

Der alstria-Konzern unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Ent-

wicklung des Bestandes und der Ertragskraft des Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstria's Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2014 bis 2016.

#### **Strategische Risiken**

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

**Marktumfeldrisiken** ergeben sich abgeleitet aus der makroökonomischen Entwicklung über die Immobilienmarktentwicklung auf den Konzern. Nach wie vor unklar bleiben die Auswirkungen, die sich aus der andauernden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA auf die Situation an den Finanzmärkten und davon abgeleitet auf das zukünftige **makroökonomischen Umfeld** in Deutschland ergeben werden. Gegenwärtig sind keine direkten Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des zukünftigen makroökonomischen Umfelds im Vergleich zum Vorjahr zu erkennen. Solange es keine wesentliche Änderung im Wirtschaftsumfeld gibt, bleiben die Marktumfeldrisiken stabil auf geringem (L) bis mittlerem (M) Risikoniveau.

Risiken in Bezug auf das **rechtliche Umfeld** betreffen Änderungen der Rechtslage, die einen Einfluss auf die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung der alstria-Gesellschaften haben können. Dies sind die Verfasstheit der alstria office REIT-AG als REIT sowie gegenwärtig die durch die EU-Richtlinie über alternative Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) vorgesehene stärkere Regulierungen der europäischen Investmentbranche. Die Richtlinie wurde Mitte 2013 in nationales Recht umgesetzt. Während Änderungen im Hinblick auf die REIT-Gesetzgebung derzeit auch unter der neuen Regierungskoalition nicht zu erwarten sind, ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar, ob alstria in den Anwendungsbereich der AIFM-Richtlinie fallen wird.

Die Umsetzung des Gesetzes könnte aufgrund neuer regulatorischer Anforderungen zu höheren Aufwendungen führen. Inolge-

samt werden die Risiken in Bezug auf das rechtliche Umfeld, wiederum unverändert zum Vorjahr, als gering (L) eingestuft.

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

### Betriebliche Risiken

Das betriebliche Risikomanagement von alstria bezieht sich auf immobilienpezifische und allgemeine geschäftliche Risiken. Diese umfassen u. a. die Leerstandsrate, die Kreditwürdigkeit der Mieter und das Risiko fallender Marktmieten. Risiken, die sich aus dem möglichen Verlust von Schlüsselpersonen ergeben könnten, wie bspw. Know-how-Verlust und Verlust von wesentlichen Kompetenzen, werden hier genauso erfasst. Der Konzern setzt verschiedene Frühwarnindikatoren zur Überwachung dieser Risiken ein. Maßnahmen wie die Erstellung von Mietprognosen, Leerstandsanalysen und die Kontrolle über die Dauer der Mietverträge und Kündigungsklauseln sowie fortlaufende Versicherungsprüfungen tragen zur Erkennung möglicher Gefahren und Risiken bei. Ein betriebliches Risiko, welches sich nach wie vor als Folge der Staatsschuldenkrise verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Aufgrund der Tatsache, dass alstrias Hauptmieter öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell und unverändert zum Vorjahr sehr begrenzt (L).

### Umbau- und Modernisierungsprojekte

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

getprozessmanagements begegnet. Im Vergleich zum Ende der vorhergehenden Berichtsperiode wird das Risiko aus Umbau und Modernisierungsprojekten unverändert als moderat (M) eingestuft.

### Mitarbeiter

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

### IT-Risiken

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

### Immobilientransaktionen

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

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

### Umweltrisiken

alstria ist Risiken ausgesetzt, die aus Umweltverpflichtungen oder möglichen Schäden, die sich aus Naturereignissen wie Feuer oder Überflutung ergeben können, entstehen. alstrias Gebäude könnten unentdeckte Gefährdungstoffe (wie z.B. Asbest) in einem unerwarteten Ausmaß enthalten, oder alstrias Grundstücke könnten kontaminiert oder anderweitig durch Umweltrisiken oder Verpflichtungen wie vor-

her vorhandener Schadstoffbelastung und Bodenkontamination betroffen sein. Maßnahmen zur Risikovermeidung sind durch Due Diligence-Analysen, die alstria regelmäßig im Rahmen des Erwerbs neuer Immobilien durchführt sowie durch den Verkäufer gegebene Garantien eingerichtet.

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

### Compliance-Risiken

#### REIT-Gesetzgebung

alstria ist im REIT-Segment „Deutsche Börse REITs“ registriert. Das REIT-Segment ermöglicht es alstria, präserter für Investoren zu werden und sich als REIT auf dem Kapitalmarkt zu differenzieren. Die REIT-Aktien werden auf dem Parkett der Frankfurter Wertpapierbörse sowie über XETRA 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 aufrecht zu erhalten, müssen genau festgelegte Kriterien erfüllt werden. Die Wichtigsten dabei sind: Ein Deutscher REIT muss eine am geregelten 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 Jahresüberschusses nach HGB müssen an die Aktionäre ausgeschüttet werden, und das Eigenkapital des REITs darf nicht unter 45 % des Zeitwerts 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 alstria rückwirkend seit dem 1. Januar 2007.

#### Kapitalstrukturmanagement

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote der alstria 50,9 %. Damit hat alstria

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

#### Compliance Risiken

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

#### Rechtliche Risiken

Es bestehen derzeit keine wesentlichen Klagen gegen ein Unternehmen der Gruppe aus zivilrechtlichen oder sonstigen Rechtsangelegenheiten außerhalb des Tagesgeschäftes. Somit wird das Risiko aus Rechtsauseinandersetzungen, unverändert zum Vorjahr, als niedrig (L) eingestuft.

## Finanzielle Risiken

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

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

Eine neuerliche Refinanzierung ist plangemäß erst Mitte 2018 erforderlich. Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt begrenzt (L).

### Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria verwendet eine aus klassischen Zinsswaps und -caps bestehende Mischung, um die Kredite des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer

Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zugleich sollen Kosten vermieden werden, die durch eine übermäßig abgesicherte Position entstehen können. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Eine Anzahl verschiedener derivativer Finanzinstrumente wurde erworben, um die Zinskosten zu sichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinsswaps, bei denen das Unternehmen mit Vertragspartnern vereinbart, in bestimmten Intervallen die Differenz zwischen festen und variablen Zinssätzen, die auf einen vereinbarten Nennwert berechnet werden, auszutauschen. Zusätzlich wurden Zinscaps erworben; hierbei wird der Zins bis zu einem bestimmten Höchstbetrag fixiert. Bei Überschreitung der Höchstzinsrate wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins und dem Cap ausbezahlt. Aufgrund der geschilderten Absicherungsstrategie wird das Zinsrisiko gegenwärtig, wie im Vorjahr, als moderat eingestuft (M).

### Liquiditätsrisiko

Die Disposition der liquiden Mittel ist einer der wesentlichen Prozesse bei alstria. Das Unternehmen steuert seine zukünftige Liquidität und überwacht den Fortgang täglich. Um jeglichen Liquiditätsrisiken vorzubeugen, wird ein Programm für die kurzfristige Finanzdisposition verwendet. Dieses Liquiditätsplanungsprogramm berücksichtigt die erwarteten Cashflows aus den Geschäftsaktivitäten und die Fälligkeit finanzieller Investitionen. Durch die in 2013 umgesetzte Refinanzierung wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung des Konsortialdarlehens erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des neuen Konsortialdarlehens erst Mitte 2020 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, gering (L).

### Bewertungsrisiken

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch einen unabhängigen Wertgutachter ermittelt wurde. Er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien von verschied-

denen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die alstria keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, fallende Nachfrage oder steigende Leerstandsrate. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen sich aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen u.a. 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 den Konzern keine Kreditrisiken, so dass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen

#### Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Risikosituation der alstria dabei unverändert stabil.

So wurden für 2013 im Vergleich zum Vorjahr keine oder nicht wesentliche prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken festgestellt. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 1,1 % (2012: 1,1 %), die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 46,3 % (2012: 37,6 %). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland, welches sich bislang trotz der Staatsschuldenkrisen in einigen europäischen Staaten und den USA als vergleichsweise stabil erweist. Zum anderen untermauern die stabile Refinanzierungsposition, der konservative Verschuldungsgrad und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen. Nach unserer Überzeugung weisen die vorstehend beschriebenen Risiken in Anbetracht ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter auf. Dies gilt sowohl für die Einzelgesellschaften als auch für den Konzern.

## Chancenbericht

### Chancenmanagement

Das Chancenmanagement des alstria-Konzerns hat zum Ziel, Chancen frühestmöglich zu identifizieren, zu bewerten und geeignete Maßnahmen anzustoßen, damit Chancen wahrgenommen werden und zum Erfolg geführt werden.

Die Wachstums- und Ertragschancen des alstria-Konzerns 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 des Konzerns sichergestellt. Hier liegen die Chancen in der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzierung zu vorteilhaften Konditionen.

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

zahlen gegenübergestellt werden, zur Verfügung gestellt. Außerdem wird die Finanz- und Liquiditätsplanung fortgeschrieben, Prognosen werden aktualisiert und Veränderungen am Projektumfang transparent gemacht.

### Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

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

### Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

Ein strukturiertes, aktives Property und Asset Management sichert die Qualität der Vermietungsleistung und ist die Basis für eine nachhaltige Mieterbeziehung. Chancen ergeben sich insbesondere durch ein flexibles Eingehen auf die Anforderungen und Bedürfnisse von bestehenden oder 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 der Immobilienentwicklung

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

### Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie des Konzerns ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungsbedingungen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen Verschuldungsgrad (LTV aus Bankdarlehen). Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 50,9 %, was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt.

### Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage des Konzerns stellt eine stabile Finanzierungsposition bis Mitte 2018 zu attraktiven Zinssätzen sicher. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von langfristigen Mietverträgen von zirka 6,8 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung von Leerstand sowie Verbraucherpreisindexanpassungen. Weiterhin verfügt der Konzern über eine Anzahl von Immobilien, die für attraktive und wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über eine Vielzahl von qualitativ hochwertigen und herausragenden Immobilien mit erstklassigen Mietern.

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

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

## NACHHALTIGKEITSBERICHT

Im Geschäftsjahr 2013 veröffentlichte alstria ihren vierten Nachhaltigkeitsbericht. Dieser Bericht verdeutlicht, dass wir seit der Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichts kontinuierlich an der Verbesserung des Rahmenwerks und des Berichtsumfangs gearbeitet haben. Er gibt Auskunft über alstrias Schlüsselerfolge im Zusammenhang mit dem Rahmenwerk und gewährt dem Leser einen tieferen Einblick in die operativen Auswirkungen des Unternehmens. Die Werte, die für jede einzelne Stakeholder-Gruppe aufgeführt sind, sind alstrias wichtigste Treiber, um einen nachhaltigen Ansatz bei jeder Geschäftsentscheidung in jedem Bereich zu berücksichtigen.

Weitere Informationen zu alstrias Nachhaltigkeitsengagement und den Zielen finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2013 unter » <http://www.alstria.de/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte/date/2013/> oder im Unternehmensbericht des jährlichen Geschäftsberichts im » Teil I.

## PFLICHTANGABEN

### **Angaben gemäß § 315 Abs. 4 HGB für das Geschäftsjahr 2013 und erläuternder Bericht des Vorstands**

#### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

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

#### **Einschränkung der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien**

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

#### **Beteiligungen am Kapital mit mehr als 10 % der Stimmrechte**

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

#### **Aktien mit Sonderrechten**

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

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

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

#### **Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Satzungsänderungen**

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

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

## **Befugnisse des Vorstands hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

### **1. Genehmigtes Kapital**

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

### **2. Bedingtes Kapital**

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

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

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 38.000.000,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 38.000.000 auf den Inhaber 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 II**

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 515.625 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 515.625,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Bezugsrechten (Optionen), die aufgrund der Ermächtigung der ordentli-

chen Hauptversammlung vom 15. März 2007 von der alstria gewährt wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber von Optionen diese ausüben und zur Bedienung der Optionen keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung der Optionen entstehen, am Gewinn teil.

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

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

#### **d) Bedingtes Kapital III 2012**

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

### 3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 8. Juni 2011 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 7. Juni 2016 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die erworbenen Aktien und andere eigene Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, dürfen zu keiner Zeit mehr als insgesamt 10 % des Grundkapitals ausmachen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beidem) erfolgen.

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

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

#### **Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots**

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

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

## SONSTIGE ANGABEN

### **Mitarbeiter**

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

### **Vergütungsbericht**

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

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

# NACHTRAGS- UND PROGNOSEBERICHT

## Nachtragsbericht

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

## Prognosebericht

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

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

## Erwartete gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

Auf Basis der guten Lage der deutschen Wirtschaft und der sich abzeichnenden Erholung im Euroraum erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2014 ein Wachstum der deutschen Wirtschaft um zirka 1,8 %. Diese Entwicklung wird den Arbeitsmarkt beeinflussen, so dass die Beschäftigungszahl im Wesentlichen aufgrund von Zuwanderungen steigen könnte und mit einer weiteren Einkommenssteigerung zu rechnen ist.

## Entwicklung der Immobilienmärkte: Ausblick auf 2014

Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Level bleiben. Auch für das Jahr 2014 wird immer noch mit einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet.

Deswegen könnte sich das Interesse der Investoren an Value-Add-Objekten steigern, auch wenn die größten Transaktionen auf dem Core-Markt stattfinden sollten.

Berücksichtigt man die gleichbleibende Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in zentralen Lagen, ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten in 2014 leicht ansteigen werden.

## Ausblick für den alstria-Konzern

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

Basierend auf den Verkäufen von acht Objekten sowie auf der bereits vertraglich vereinbarten Miete erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2014 um zirka EUR 2 Mio. niedrigere Umsatzerlöse als die im Geschäftsjahr 2013 erzielten EUR 104 Mio. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2014 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 102 Mio. Für das Geschäftsjahr 2014 erwartet alstria ein operatives Ergebnis (FFO) von EUR 47 Mio. Der Anstieg im Vergleich zum FFO in 2013 (EUR 45 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der neuen Finanzierungsstruktur, die zu niedrigeren Finanzierungskosten führt.

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

Hamburg, 14. Februar 2014

# Detailindex

## Konzernabschluss

- 36** Konzern- Gewinn und-  
Verlustrechnung
- 37** Konzerngesamtergebnisrechnung
- 38** Konzernbilanz
- 40** Konzernkapitalflussrechnung
- 42** Konzern-Eigenkapital-  
veränderungsrechnung
  
- 44** Anhang zum Konzernabschluss
- 44** 1 Informationen zum Unternehmen
- 44** 2 Grundlagen der Erstellung
- 45** 3 Änderungen von Bilanzierungs-  
und Bewertungsmethoden und  
Ausweispflichten
- 52** 4 Konsolidierungsgrundsätze
- 53** 5 Wesentliche Ermessensentschei-  
dungen und Schätzungen
- 54** 6 Saisonale oder wirtschaftliche  
Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit
- 55** 7 Zusammenfassung der  
wesentlichen Bilanzierungs-  
und Bewertungsmethoden
- 64** 8 Segmentberichterstattung
- 9** Anhang zum Konzern- Gewinn-  
und Verlustrechnung
- 64** 9.1 Umsatzerlöse
- 64** 9.2 Erträge abzüglich Aufwendungen  
aus weiterbelasteten  
Betriebskosten
- 65** 9.3 Grundstücksbetriebsaufwand
- 65** 9.4 Verwaltungsaufwand
- 65** 9.5 Personalaufwand
- 65** 9.6 Sonstige betriebliche Erträge
- 66** 9.7 Sonstige betriebliche  
Aufwendungen
- 66** 9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis
- 67** 9.9 Ergebnis aus der Veräußerung  
von als Finanzinvestitionen  
gehaltenen Immobilien
- 67** 9.10 Ertragsteuern

# Detailindex

## Konzernabschluss

	<b>10 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva</b>
<b>67</b>	10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
<b>70</b>	10.2 At equity bilanzierte Beteiligungen
<b>71</b>	10.3 Sachanlagen
<b>72</b>	10.4 Immaterielle Vermögenswerte
<b>72</b>	10.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
<b>72</b>	10.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte
<b>74</b>	10.7 Derivative Finanzinstrumente
<b>76</b>	10.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
	<b>11 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva</b>
<b>76</b>	11.1 Eigenkapital
<b>77</b>	11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten
<b>80</b>	11.3 Rückstellungen
<b>81</b>	11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten
<b>82</b>	11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten
<b>82</b>	11.6 Latente Steuern
	<b>12 Sonstige Anhangangaben</b>
<b>82</b>	12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats
<b>83</b>	12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen
<b>83</b>	12.3 Konzernkapitalflussrechnung
	<b>13 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen</b>
<b>84</b>	13.1 Vorbemerkungen
<b>84</b>	13.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen
<b>84</b>	13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

<b>84</b>	<b>14 Ergebnis je Aktie</b>
<b>85</b>	<b>15 Dividendenzahlung</b>
<b>85</b>	<b>16 Mitarbeiter</b>
<b>86</b>	<b>17 Aktienoptionsprogramm</b>
<b>86</b>	<b>18 Aktienbasierte Vergütung</b>
<b>87</b>	<b>19 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm</b>
	<b>20 Management von Finanzrisiken</b>
<b>89</b>	20.1 Umgang mit Finanzrisikofaktoren
<b>94</b>	20.2 Kapitalstrukturmanagement
<b>98</b>	20.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts
<b>98</b>	<b>21 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>
<b>98</b>	<b>22 Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten</b>
	<b>23 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)</b>
<b>99</b>	23.1 Ad-hoc-Mitteilungen
<b>99</b>	23.2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen
<b>100</b>	23.3 Stimmrechtsmitteilung
<b>102</b>	<b>24 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)</b>
<b>102</b>	<b>25 Prüfungshonorar</b>
<b>102</b>	<b>26 Vorstand</b>
<b>102</b>	<b>27 Aufsichtsrat</b>

# Konzernabschluss

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012
Umsatzerlöse	9.1	104.224	101.286
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-513	-778
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-10.462	-10.398
<b>Nettomieteinnahmen</b>		<b>93.249</b>	<b>90.110</b>
Verwaltungsaufwand	9.4	-5.325	-5.722
Personalaufwand	9.5	-7.790	-6.849
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	3.932	3.160
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-111	-1.036
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	27	-1.876
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.9	1.398	369
<b>Nettobetriebsergebnis</b>		<b>85.380</b>	<b>78.156</b>
Nettofinanzergebnis		-39.116	-36.085
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen „accounted for using the equity method“	4	273	-734
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.8	-7.554	-1.380
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>38.983</b>	<b>39.957</b>
Ertragsteuern	9.10	-38	-46
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>38.945</b>	<b>39.911</b>
Zuordnung:			
Aktionäre		<b>38.945</b>	<b>39.911</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,49	0,51
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	0,46	0,51

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012
<b>Konzernjahresergebnis</b>		<b>38.945</b>	<b>39.911</b>
Posten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden			
<i>Marktbewertung Cashflow-Hedging</i>	10.7	11.820	-5.363
<i>Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging</i>	10.7	2.988	986
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen</b>		<b>14.808</b>	<b>-4.377</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>53.753</b>	<b>35.534</b>
Zuordnung Gesamtergebnis:			
Aktionäre		53.753	35.534

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2013

**Aktiva**

in TEUR	Anhang	2013	2012
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	1.632.362	1.622.988
At equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	21.001	18.183
Sachanlagen	10.3	5.156	5.334
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	472	467
Derivative Finanzinstrumente	10.7	32.474	403
<b>Gesamtes langfristiges Vermögen</b>		<b>1.691.465</b>	<b>1.647.375</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.5	0	10.010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.6	3.708	3.656
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	10.6	89	89
Derivative Finanzinstrumente	10.7	644	403
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.6	6.991	6.812
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.8	82.782	118.548
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		252	252
<b>Gesamtes kurzfristiges Vermögen</b>		<b>94.214</b>	<b>139.518</b>
<b>Gesamte Aktiva</b>		<b>1.785.679</b>	<b>1.786.893</b>

<b>Passiva</b>				
<b>in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	
<b>Eigenkapital</b>	11.1			
Gezeichnetes Kapital		78.933	78.933	
Kapitalrücklage		730.486	769.412	
Rücklage für Cashflow-Hedging		-7.329	-22.137	
Gewinnrücklagen		42.024	3.079	
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>		<b>844.114</b>	<b>829.287</b>	
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>				
Langfristige Darlehen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	822.486	882.105	
Derivative Finanzinstrumente	10.7	25.963	35.080	
Rückstellungen	11.3	3.244	5.191	
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	1.052	7.129	
<b>Gesamte langfristige Verpflichtungen</b>		<b>852.745</b>	<b>929.505</b>	
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>				
Kurzfristige Darlehen	11.2	73.886	9.986	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	3.474	3.735	
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	19	468	345	
Rückstellungen	11.3	2.015	0	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	8.977	14.035	
<b>Gesamte kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>88.820</b>	<b>28.101</b>	
<b>Gesamte Verpflichtungen</b>		<b>941.565</b>	<b>957.606</b>	
<b>Gesamte Passiva</b>		<b>1.785.679</b>	<b>1.786.893</b>	

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2013	2012
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Konzernergebnis		38.945	39.911
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		7.254	3.990
Zinserträge	9.8	-317	-656
Zinsaufwendungen	9.8	39.432	36.741
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	38	46
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)		708	2.530
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.9	-1.398	-369
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3; 10.4	549	402
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-270	-914
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.652	-787
<b>Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel</b>		<b>83.289</b>	<b>80.894</b>
Erhaltene Zinsen		317	656
Gezahlte Zinsen		-33.454	-35.769
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-38	-46
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>50.114</b>	<b>45.735</b>
<b>2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-58.506	-107.125
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		51.040	11.080
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-272	-251
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-376	-571
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		826	25.212
Auszahlungen für Kapitalzuführungen in Beteiligungen		-3.370	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen		0	1.771
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>12.3</b>	<b>-10.658</b>	<b>-69.884</b>

in TEUR	Anhang	2013	2012
<b>3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		0	61.066
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien		0	-1.310
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		544.100	42.500
Zuflüsse aus der Begebung einer Wandelanleihe	11.2	79.400	0
Auszahlung der Dividende	15	-39.467	-34.705
Auszahlungen für den Erwerb und die Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten		-46.512	-10.002
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-606.592	-10.317
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-6.151	-543
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	123	<b>-75.222</b>	<b>46.689</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-35.766	22.539
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		118.548	96.009
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode</b> (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 252; Vj: TEUR 252)	10.8	<b>82.782</b>	<b>118.548</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

(in TEUR)	Anhang	Ge- zeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Summe Eigen- kapital
<b>Stand zum 1. Januar 2013</b>		<b>78.933</b>	<b>769.412</b>	<b>-22.137</b>	<b>3.079</b>	<b>829.287</b>
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2013</b>						
Konzernergebnis		0	0	0	38.945	38.945
Sonstiges Ergebnis		0	0	14.808	0	14.808
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.808</b>	<b>38.945</b>	<b>53.753</b>
Dividendenausschüttung	15	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	19	0	541	0	0	541
<b>Stand zum 31. Dezember 2013</b>	<b>11.1</b>	<b>78.933</b>	<b>730.486</b>	<b>-7.329</b>	<b>42.024</b>	<b>844.114</b>

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

(in TEUR)	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2012</b>		<b>71.704</b>	<b>751.084</b>	<b>-17.760</b>	<b>-36.833</b>	<b>768.195</b>
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr 2012</b>						
Konzernergebnis		0	0	0	39.911	39.911
Sonstiges Ergebnis		0	0	-4.377	0	-4.377
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.377</b>	<b>39.911</b>	<b>35.534</b>
Dividendenausschüttung	15	0	-34.705	0	0	-34.705
Aktienbasierte Vergütung	19	0	506	0	0	506
Erlöse aus der Ausgabe von Aktien	11.1	7.170	53.778	0	0	60.948
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	11.1	0	-1.310	0	0	-1.310
Wandlung von Wandelgenussscheinen		59	59	0	0	118
<b>Stand zum 31. Dezember 2012</b>	<b>11.1</b>	<b>78.933</b>	<b>769.412</b>	<b>-22.137</b>	<b>3.079</b>	<b>829.287</b>

# Anhang zum Konzernabschluss

## 1 Informationen zum Unternehmen

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

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

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

Sitz und Firmenadresse der Gesellschaft ist Bäckerbreitergang 75, 20355 Hamburg, Deutschland. Die Eintragung erfolgte im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg unter der Handelsregisternummer HRB 99204.

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2013 wurde am 14. Februar 2014 aufgestellt und durch Beschluss des Vorstands der Gesellschaft zur Veröffentlichung und Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

## 2 Grundlagen der Erstellung

Der Konzernabschluss für die alstria office REIT-AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der „Konzern“) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) inkl. der Interpretationen der Standards (IFRIC) aufgestellt. Alle IFRS werden beachtet und angewandt, wie von der Europäischen Union zum Berichtsdatum vorgeschrieben.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Grund und Boden sowie Gebäude) sowie Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS sind bestimmte Annahmen zu treffen, die Auswirkungen auf die Rechnungslegung haben. Weiterhin übt der Vorstand seinen Beurteilungsrahmen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte, die Einfluss auf die Rechnungslegung der Gruppe haben, aus. Die Bereiche der Rechnungslegung, die einen höheren Komplexitätsgrad aufweisen oder bei denen Annahmen und Schätzungen eine signifikante Auswirkung auf den Konzernabschluss haben, werden in »Abschnitt 5 erläutert. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet.

Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013.

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

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden als langfristig (für Posten, die in mehr als einem Jahr fällig werden) oder kurzfristig klassifiziert.

### 3 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

#### Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die alstria office REIT-AG erstellt ihren Konzernabschluss gemäß § 315a HGB nach den IFRS, die von der Europäischen Kommission zur Anwendung in der Europäischen Union freigegeben werden. Nachfolgend werden zunächst die in der Berichtsperiode erstmalig angewendeten, vom IASB verabschiedeten und in der EU zur Anwendung freigegebenen IFRS dargestellt. Anschließend werden die Standards und Interpretationen erläutert, die vom IASB zum Stichtag verabschiedet waren, aber entweder noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, deren Freigabe durch die Europäische Kommission noch aussteht oder aber die für den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG keine Relevanz entfalten und nicht vorzeitig angewendet wurden.

Die folgenden neuen und geänderten IFRS sind im zum 1. Januar 2013 beginnenden Geschäftsjahr erstmals verpflichtend anzuwenden:

EU-Endorsement bis 31. Dezember 2013	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
11. Dezember 2012	IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwertes	1. Januar 2013	Erweiterte Anhangangaben
11. Dezember 2012	Änderungen des IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender	1. Januar 2013	Keine
4. März 2013	Änderungen des IFRS 1	Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechendem Zinssatz	1. Januar 2013	Keine
13. Dezember 2012	Änderungen des IFRS 7	Saldierung finanzieller Vermögenswerte mit finanziellen Verpflichtungen	1. Januar 2013	Anhangangaben
5. Juni 2012	Änderungen des IAS 1	Darstellung des Abschlusses	1. Juli 2012	OCI-Darstellung
11. Dezember 2012	Änderungen des IAS 12	Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	1. Januar 2013	Keine
5. Juni 2012	Änderung des IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	1. Januar 2013	Keine
11. Dezember 2012	IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	1. Januar 2013	Keine
27. März 2013	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2009-2011 Cycle“	1. Januar 2013	Keine

## **Erstmals in der Berichtsperiode anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards und Interpretationen, die Auswirkungen auf die in der Berichtsperiode berichteten Beträge und Angaben hatten**

### › IFRS 13 „Bemessung des Beizulegenden Zeitwerts“

Der Konzern hat IFRS 13 im aktuellen Jahr erstmals angewendet. IFRS 13 definiert einheitliche Leitlinien für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert und die zugehörigen Angaben in einem einzigen IFRS. Der Anwendungsbereich des IFRS 13 ist weit gefasst und gilt sowohl für finanzielle Vermögenswerte als auch für nicht finanzielle Vermögenswerte, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet oder Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt, mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“, Leasingtransaktionen im Anwendungsbereich von IAS 17 „Leasingverhältnisse“ sowie Bewertungen, die einige Ähnlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert aufweisen, jedoch kein beizulegender Zeitwert sind, wie bspw. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“.

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bemessungsstichtag in einem geordneten Geschäftsvorfall im Hauptmarkt oder vorteilhaftesten Markt ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen würde. Bei dem beizulegenden Zeitwert nach IFRS 13 handelt es sich um einen Abgangspreis. Dabei ist es unerheblich, ob dieser Preis unmittelbar beobachtbar ist oder mit Hilfe einer anderen Bewertungstechnik geschätzt wird. Außerdem begründet IFRS 13 umfangreiche Angabepflichten.

IFRS 13 ist ab dem 1. Januar 2013 prospektiv anzuwenden. Weiterhin sind bestimmte Übergangsvorschriften für berichtspflichtige

Einheiten vorgesehen, wonach die in dem Standard vorgeschriebenen Angabepflichten nicht als Vergleichswerte für Zeiträume vor der erstmaligen Anwendung des Standards anzugeben sind. Der Konzern hat keine Angaben, die durch IFRS 13 neu vorgesehen sind für den Vergleichszeitraum 2012 gemacht siehe die » Abschnitte 7, 10.1 und 20.3 für die Anhangangaben 2013. Der Standard erfordert erstmals die Einbeziehung des eigenen Kreditausfallrisikos („debt valuation adjustment“ oder DVA) in den Bewertungsprozess der derivativen Finanzinstrumente. Diese Vorgehensweise hat jedoch nur eine unwesentliche Auswirkung auf den Wert der derivativen Finanzinstrumente des Konzerns. Abgesehen von den zusätzlichen Angabepflichten ergaben sich aus der Anwendung des IFRS 13 keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf die im Konzernabschluss ausgewiesenen Beträge.

### › Änderungen an IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Aufrechnung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verpflichtungen

Der IASB hat die Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet und die Ergebnisse am 16. Dezember 2011 in Form von Änderungen des IFRS 7 veröffentlicht.

Neu sind die in IFRS 7 eingefügten Angabepflichten im Zusammenhang mit bestimmten Aufrechnungsvereinbarungen. Die Änderungen des IFRS 7 sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Auswirkungen aus diesen Änderungen ergeben sich im Hinblick auf die Anhangangabepflichten für den Fall, dass eine Aufrechnungsvereinbarung existiert.

### › Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“

Der International Accounting Standards Board (IASB) hat am 16. Juni 2011 Änderungen an IAS 1 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses eingeführt. Mit den Änderungen wird die Wahlmöglichkeit von einer oder zwei

Darstellungen für den einzelnen Anwender frei gelassen. Nur die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses wurde dahingehend geändert, dass Zwischensummen für die Posten gefordert werden, die zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden, und für die Posten, bei denen dies nicht der Fall ist. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Aus diesen Änderungen ergeben sich punktuell Auswirkungen auf die Darstellung der Konzerngesamtergebnisrechnung.

Mit Ausnahme der Auswirkungen und zusätzlichen Angabepflichten der vorstehend beschriebenen Änderungen hat die alstria office REIT-AG im Geschäftsjahr 2013 keine Standards oder Interpretationen erstmalig angewendet, welche Auswirkungen auf die in der Berichtsperiode berichteten Beträge oder Angaben haben.

**Erstmals in der Berichtsperiode anzuwendende Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards und Interpretationen, die keine Auswirkungen auf die in der Berichtsperiode berichteten Beträge und Angaben hatten**

› **Änderungen des IFRS 1 „Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten für Erstanwender“**

Die Änderungen sind grundsätzlich für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 1. Juli 2011 oder später beginnen. Als Ergebnis des Übernahmeprozesses der Europäischen Union wurde eine Erstanwendung auch ab dem 1. Januar 2013 zugelassen. Da alstria nicht in Hochinflationländern tätig ist, haben diese Änderungen keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.

› **Änderungen des IFRS 1 im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand mit einem nicht dem Marktniveau entsprechenden Zinssatz**

Die Änderung wurde am 13. März 2012 veröffentlicht und gewährt IFRS-Erstanwendern die gleichen Erleichterungen in Bezug auf die Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand wie bestehenden Anwendern. Die Regelung ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Sie hat keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

› **Änderung des IAS 12 „Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte“**

Die Änderung wurde am 20. Dezember 2010 verabschiedet. Sie hat keine Auswirkung auf die Finanzberichterstattung von alstria und ist grundsätzlich vom 1. Januar 2012 an anzuwenden. Als Ergebnis des Übernahmeprozesses der Europäischen Union wurde eine Erstanwendung auch ab dem 1. Januar 2013 zugelassen.

› **IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“**

Der IASB hat am 16. Juni 2011 die endgültige Fassung der Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden neue Vorschriften zur Bilanzierung von Leistungen an Arbeitnehmer eingeführt. Die Änderungen sind für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

› **IFRIC 20 „Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine“**

In IFRIC 20 wird erörtert, wann und wie unterschiedliche Nutzen aus der Abraumaktivität zu bilanzieren sind. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Es ergeben sich keinerlei Auswirkungen für den Konzern.

## › Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2009–2011

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual-Improvements to IFRSs 2009-2011 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Im Wesentlichen sind fünf Standards (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34) durch die Änderungen betroffen, aus denen sich zahlreiche Folgeänderungen ergeben.

Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

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

Die alstria office REIT-AG hat in ihrem Konzernabschluss 2013 die nachstehenden Rechnungslegungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Voraus- sichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente“: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten	1. Januar 2017	Keine wesentlichen
11. Dezember 2012	IFRS 10	Neuer Standard „Konzernabschlüsse“	1. Januar 2014	Keine
11. Dezember 2012	IFRS 11	Neuer Standard „Gemeinsame Vereinbarungen“	1. Januar 2014	Keine wesentlichen
11. Dezember 2012	IFRS 12	Neuer Standard „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	1. Januar 2014	Anhang- angabe
11. Dezember 2012	IAS 27	Neuer Standard IAS 27 „Separate Einzelabschlüsse“	1. Januar 2014	Keine
11. Dezember 2012	IAS 28	Neuer Standard IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“	1. Januar 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung des IFRS 7 und IFRS 9	Verpflichtender Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang	1. Januar 2017	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung des IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer	1. Juli 2014	Keine
13. Dezember 2012	Änderung des IAS 32	Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	1. Januar 2014	Anhang- angabe
Noch nicht übernommen	Änderung des IAS 36	Wertminderung von Vermögenswerten – Klarstellung der geforderten Angaben	1. Januar 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung des IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung von Sicherungsbilanzierung	1. Januar 2014	Keine
4. April 2013	Übergangs- leitlinien	Konzernabschlüsse gemeinsame Vereinbarungen zu Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12	1. Januar 2014 <sup>1)</sup>	Keine wesentlichen

<sup>1)</sup> Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf den 1. Januar 2014.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Geschäfts- jahre ab/nach	Voraus- sichtliche Auswirkungen
Noch nicht übernommen	Investment- gesellschaften	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27	1. Januar 2014	Keine wesentlichen
Noch nicht übernommen	IFRIC 21	Neue Interpretation „Abgaben“	1. Januar 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesse- rungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle“	1. Juli 2014	Keine
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesse- rungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle“	1. Juli 2014	Keine

### › IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Neuer Standard, der am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Der Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2017 verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig. Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch von dem Konzern geprüft.

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

### › IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 10 besteht in der Bereitstellung von Prinzipien zur Darstellung und Aufstellung von Konzernabschlüssen, wenn ein Mutterunternehmen ein oder mehr Unternehmen beherrscht. Der Standard ersetzt die Konsolidierungsleitlinien in dem bisherigen IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. IFRS 10 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Es wird nicht erwartet, dass die Anwendung des neuen Standards zu einer Änderung des Konsolidierungskreises des Konzerns führen wird.

### › IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Der Standard ersetzt IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Einheiten – Nichtmone-täre Einlagen durch Partnerunternehmen“. IFRS 11 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.

### › IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“

Neuer Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IFRS 12 besteht darin, Angaben über Informationen vorzuschreiben, die Abschlussnutzer in die Lage versetzen, das Wesen der Beteiligung an anderen Einheiten zu beurteilen und die damit verbundenen Risiken sowie die Auswirkungen dieser Beteiligungen auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu ermöglichen. IFRS 12 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Es werden zusätzliche Angabepflichten erwartet.

\* Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

### › IAS 27 „Separate Abschlüsse“

Neuer, überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. IAS 27 (überarbeitet 2011) hat zum Ziel, Standards zu setzen, die bei der Bilanzierung von Beteiligungen an Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden sind, wenn sich ein Unternehmen dazu entschließt (oder aufgrund lokaler Vorschriften gehalten ist), Einzelabschlüsse (oder nicht konsolidierte Abschlüsse) darzustellen. IAS 27 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ die Vorgängerversion IAS 27 (2008) „Konzern- und separate Abschlüsse“ einschließlich der Interpretation SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“. IAS 27 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Da die Gesellschaften des alstria-Konzerns keine Einzelabschlüsse nach IFRS erstellen, werden aus dem überarbeiteten Standard keine Auswirkungen auf die Rechnungslegung erwartet.

### › IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“

Neuer überarbeiteter Standard, der am 12. Mai 2011 verabschiedet wurde. Die Zielsetzung von IAS 28 (überarbeitet 2011) besteht darin, die Bilanzierung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen festzuschreiben und Vorschriften über die Anwendung der Equity-Methode zu erlassen, wenn Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures bilanziert werden sollen. IAS 28 (2011) ersetzt zusammen mit IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ die Vorgängerversion IAS 28 (2008) „Anteile an assoziierten Unternehmen“. IAS 28 (2011) ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014\* beginnen. Es wird nicht erwartet, dass der neue Standard zu einer Änderung bei der Rechnungslegung von Joint Ventures führen wird.

### › Investmentgesellschaften

Ein Unternehmen kann die vorgenannten Standards IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“,

IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“, IAS 27 „Separate Abschlüsse (geändert 2011)“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (geändert 2011)“ in einer früheren Periode nur gemeinsam vorzeitig anwenden.

### › Änderungen an IFRS 7 in Bezug auf die Anwendung von IFRS 9

Am 16. Dezember 2011 gab der IASB Verpflichtende Zeitpunkte des Inkrafttretens und Übergangsangaben (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7) heraus, eine Verlautbarung, mit der der verpflichtende Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 9 auf Berichtsperioden verschoben wurde, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, und die Erleichterungen in Bezug auf die Neudarstellung von Vergleichsperioden und die entsprechenden Angaben in IFRS 7 geändert wurden. Die Änderungen an IFRS 7 sind anzuwenden, wenn ein Unternehmen erstmalig IFRS 9 anwendet (1. Januar 2017 oder bei vorzeitiger Anwendung von IFRS 9 früher).

### › IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“

Der IASB hat die Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten überarbeitet und die Ergebnisse am 16. Dezember 2011 in Form von Änderungen an IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung, sowie zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, veröffentlicht. Die in IAS 32 formulierten Voraussetzungen zur Saldierung wurden im Grundsatz beibehalten und lediglich durch zusätzliche Anwendungsleitlinien (Application Guidance) konkretisiert. Die ergänzten Leitlinien sind retrospektiv für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, anzuwenden.

### › Übergangsleitlinien

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

\* Verschiebung des verbindlichen Anwendungszeitpunkts für EU-Unternehmen auf 1. Januar 2014.

Standards gewährt. Die Änderungen treten – analog zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 – für Berichtsperioden beginnend an oder ab dem 1. Januar 2014\* in Kraft.

### › **Änderung an IAS 19**

#### „Leistungen an Arbeitnehmer“

Der IASB hat am 21. November 2013 weitere Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden die Vorschriften klargestellt, die sich auf die Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, zu Dienstleistungsperioden beziehen. Darüber hinaus wird eine die Bilanzierungspraxis erleichternde Lösung gewährt, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

### › **Änderung an IAS 36, „Wertminderung von Vermögenswerten“**

IAS 36 wurde im Hinblick auf den erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte geändert (Klarstellung der geforderten Angaben). Die Änderung ist für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

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

IAS 39 wurde im Hinblick auf die Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung geändert, wonach Derivate unter bestimmten Umständen trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert bleiben. Zeitpunkt des Inkrafttretens ist der 1. Januar 2014, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich aus dieser Änderung Auswirkungen auf den Ansatz und die Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten ergeben werden.

### › **IFRIC 21 „Abgaben“**

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Die Interpretation gilt sowohl für Abgaben, die nach IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen bilanziert werden, als auch für Abgaben, bei denen Zeitpunkt und Betrag bekannt sind. Die Interpretation ist erstmals für Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns erwartet.

### › **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2010–2012**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual-Improvements to IFRSs 2010–2012 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Acht Standards (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24, IAS 38 und IAS 34) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

### › **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2011-2013**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual-Improvements to IFRSs 2011–2013 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Vier Standards (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind zwingend rückwirkend für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, welches am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard oder Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig in 2013 an.

#### 4 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der alstria office REIT-AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2013. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften und der Muttergesellschaft werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungsregeln zum gleichen Bilanzstichtag erstellt.

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt. Dies ist regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 %.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist, was regelmäßig mit dem Erwerbszeitpunkt zusammen fällt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Konzerninterne Transaktionen, Salden sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden durch die Konsolidierung vollständig eliminiert.

Gemäß IFRS 3 werden alle Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode berücksichtigt. Sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zu 100 % ihrer beizulegenden Zeitwerte erfasst, ungeachtet ihrer Anteilsrechte. Diese gelten als die Buchwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs, d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung erlangt wird. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird im Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Nach der Neubewertung wird ein verbleibender passiver Unterschiedsbetrag unverzüglich erfolgswirksam erfasst. In der Zeit nach dem Unternehmenszusammenschluss werden die offengelegten stillen Reserven oder Lasten fortgeführt, abgeschrieben oder aufgelöst, je nach Verwendung der entsprechenden Vermögenswerte.

Die Gesellschaft wendet grundsätzlich IFRS 3 zur Bilanzierung von Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung an. Mögliche passive und aktive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung bei Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung werden jedoch in der Kapitalrücklage erfasst.

Wesentliche Gesellschaften, bei denen die alstria office REIT-AG mittelbar oder unmittelbar die Möglichkeit hat, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen maßgeblich zu beeinflussen, (assoziierte Unternehmen) oder sich mittelbar oder unmittelbar die Beherrschung teilt (Gemeinschaftsunternehmen), werden nach der Equity-Methode bewertet.

Die Gruppe der konsolidierten Unternehmen umfasst 20 Gesellschaften sowie zwei Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden.

#### Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Folgende Tochtergesellschaften wurden in den Konzernabschluss einbezogen:

Konzerngesellschaft (Tochtergesellschaften der alstria office REIT-AG)	Kapitalanteil (in %)
alstria Bamerstraße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100
alstria office Bamerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100
alstria solutions GmbH, Hamburg	100
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100

Es haben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 ergeben.

### Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 21.001 beläuft. Die alstria office REIT-AG hält jeweils einen Anteil von 49 % an den Gemeinschaftsunternehmen. Es handelt sich bei den Gemeinschaftsunternehmen um die Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg, und die Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Oststeinbek.

Die nachfolgend aufgeführten Buchwerte sind dem alstria-Konzern aus den Anteilen an den Gemeinschaftsunternehmen zuzuordnen:

in TEUR	2013	2012
Langfristiges Vermögen	36.530	30.896
Kurzfristiges Vermögen	3.649	7.417
Langfristige Verpflichtungen	18.247	17.685
Kurzfristige Verpflichtungen	2.800	4.187
Periodenergebnis	273	-734

### 5 Wesentliche Ermessensscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen unter Anwendung der IFRS erfordert bei verschiedenen Posten, dass Annahmen getroffen und Schätzungen vorgenommen werden, die sich auf die Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden sowie auf Aufwendungen und Erträge auswirken. Die tatsächlichen Beträge können von den Schätzungen abweichen.

#### Ermessensentscheidungen

Unter Anwendung der Bilanzierungsregeln des Konzerns hat die Geschäftsleitung die folgende Ermessensentscheidung getroffen, die außer den Entscheidungen, die auf Schätzungen basieren, die größte Auswirkung auf die in der Bilanz erfassten Beträge hat:

#### Operating-Leasing-Verhältnisse – der Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat für sein Anlageimmobilienportfolio gewerbliche Mietverträge abgeschlossen. Basierend auf einer Auswertung der Bedingungen und Konditionen dieser Vereinbarungen hat der Konzern festgestellt, dass alle mit dem Eigentum verbundenen wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilien beim Konzern verbleiben und es sich bei diesen Verträgen somit um Operating Leasing handelt.

#### Schätzungen und Annahmen

Die wesentlichen zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten werden im Folgenden erläutert. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein wird. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- › der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- › der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente;
- › der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden;
- › der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen und
- › der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen.

Insbesondere bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind von der alstria office REIT-AG eine Vielzahl an Schätzungsparametern heranzuziehen und zu berücksichtigen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wurde durch einen unabhängigen Gutachter (Colliers International UK plc, London) vorgenommen » vgl. Abschnitt 7). Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang

entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. Angaben zu dem Einfluss der wichtigsten Input-Parameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in »Abschnitt 10.1.

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

Die virtuellen Aktien, die dem Vorstand im Rahmen eines aktienbasierten Vergütungsprogramms gewährt wurden, werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen i.H.v. TEUR 1.046 (31. Dezember 2012: TEUR 563) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 2.397 zum Bilanzstichtag. Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen gewährte Mietgarantien mit einem Betrag von TEUR 2.862 enthalten. Der Ermittlung des Wertes der Rückstellungen für Mietgarantien liegt die Einschätzung der möglichen Ausübungswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme zugrunde, die sich auf Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Kündigungsoption bezieht.

Die beizulegenden Zeitwerte der an Mitarbeiter gewährten Wandelgenussrechte wurden am jeweiligen Ausgabedatum mit Hilfe von binären Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzungsunsicherheiten.

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

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.632.362	1.622.988
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	0	10.010
Positive Zeitwerte von Derivaten	33.118	806
Negative Zeitwerte von Derivaten	25.963	35.080
Sonstige Rückstellungen	5.259	5.191
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-1.711	-1.174

## 6 Saisonale oder wirtschaftliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit

Die Aktivitäten der alstria office REIT-AG (hauptsächlich die Erwirtschaftung von Erträgen aus Anlageobjekten) unterliegen im Allgemeinen keinen saisonbedingten Schwankungen. Der Verkauf einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Umsatzerlöse und die betrieblichen Aufwendungen haben.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der Immobilienmarkt Fluktuationen unterliegt, die aufgrund von Veränderungen des Nettoeinkommens der Verbraucher oder des Bruttoinlandsproduktes, des Zinssatzes, des Verbrauchervertrauens oder aufgrund demographischer und anderer Marktfaktoren

auftreten. Veränderungen des Zinssatzes könnten möglicherweise zu einer veränderten Bewertung der Derivate und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

## 7 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG sind die nachfolgend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder langfristigen Vermögenszuwächsen gehalten und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Sie werden im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Diese enthalten die aktivierungspflichtigen Transaktionskosten (insbesondere Grunderwerbsteuer). Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

Für Folgebewertungen verwendet die Gesellschaft das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13.61 ff., welches ein Ertragswert basiertes Verfahren auf der Grundlage der Marktbedingungen zum Bilanzstichtag widerspiegelt.

Die angewendete Bewertungstechnik ist unter den jeweiligen Umständen sachgerecht und basiert auf ausreichenden Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering gehalten. Zur Erhöhung der Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

und der damit verbundenen Angaben legen die IFRS eine Bemessungshierarchie fest, die „Fair-Value-Hierarchie“. Diese Hierarchie teilt die in den Bewertungstechniken zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes verwendeten Inputfaktoren in drei Stufen ein. Im Rahmen der Bemessungshierarchie wird in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierten (nicht berichteten) Preisen (*Inputfaktoren auf Stufe 1*) die höchste Priorität eingeräumt, während nicht beobachtbare Inputfaktoren die niedrigste Priorität erhalten (*Inputfaktoren auf Stufe 3*).

- › Inputfaktoren der **Stufe 1** sind in aktiven, für das Unternehmen am Bemessungsstichtag zugänglichen Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden notierte (nicht berichtete) Preise.
- › Inputfaktoren auf **Stufe 2** sind andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.
- › Inputfaktoren auf **Stufe 3** sind Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbar sind.

Inputfaktoren auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

Bei Immobilien kommen Inputfaktoren der Stufe 2 und 3 in Frage, wobei der Großteil auf Inputfaktoren der Stufe 3 entfällt.

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

Wenn beobachtbare Informationen nicht vorliegen oder wenn wesentliche Anpassungen an beobachtbaren Informationen vorgenommen werden, kann ein beträchtlicher Ermessensspielraum des Gutachters gegeben sein. Sollten die vorgenommenen Anpassungen wesentlich für die gesamte Bemessung

des beizulegenden Zeitwertes sein, dann wird die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in Stufe 3 eingeordnet.

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

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

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

Die Inputfaktoren, die im Bewertungsansatz des Konzerns zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (z.B. immobilien-spezifische Kapitalisierungszinssätze) und Leerstandszeiten.

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

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

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

Die Fair-Value-Hierarchie trifft keine Aussage zu dem angewendeten Bewertungsverfahren.

Sämtliche Marktwerte wurden zum 31. Dezember 2013 von der Colliers International UK plc, London, einem anerkannten Bewertungs- und Maklerunternehmen, ermittelt.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei soll die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering gehalten werden. Die oben dargestellte Analyse hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl an offiziell vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IFRS 13.61 auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt.

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

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

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

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

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

- › Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages
- › eine Leerstandszeit zwischen 12 und 24 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrages
- › notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau
- › Neuvermietung zu Marktmieten
- › Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben
- › nichtumlagefähige Betriebskosten i. H. v. 5 % der Marktmiete p. a.
- › Nettoveräußerungspreis

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

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

- › Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages
- › Neuvermietung zu Marktmieten (Berücksichtigung der Differenz zwischen Markt- und Vertragsmiete)
- › Kapitalisierungszinssätze, die das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben
- › nichtumlagefähige Betriebskosten i.H.v. 5 % der Marktmiete p. a.
- › Nettoveräußerungspreis

Gewinne oder Verluste, die aus Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entstehen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Punkt „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ im Jahr ihrer Entstehung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie entweder veräußert wurden oder wenn die Immobilien endgültig nicht mehr genutzt werden und von ihrer Veräußerung kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zu erwarten ist. Jegliche Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

### Leasingverhältnisse

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finanzierungsleasing). Sofern das wirtschaftliche Eigentum dem Leasingnehmer zuzurechnen ist, erfolgt die Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe des beizulegenden Zeitwertes oder zum niedrigeren Barwert der Mindestleasingzahlungen. Die korrespondierende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird als Leasingverpflichtung unter den sonstigen langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen. Die sich ergebenden Leasingzahlungen teilen sich in einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil auf. Die Gruppe hat im Berichtsjahr ein Erbbaurecht erworben, auf welches die Bestimmungen des IAS 17 anzuwenden sind. Das Erbbaurecht wird als Leasinggegenstand eingestuft und die Erbpachtzahlungen als Leasingzahlungen.

### Operating Leasing

Mietverträge, die die alstria office REIT-AG mit gewerblichen Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Demnach ist die alstria office REIT-AG Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating Leasing-Verhältnissen unterschiedlichster

Ausprägung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Hieraus werden die wesentlichen Anteile der Einnahmen und Erträge der alstria office REIT-AG erzielt. Darüber hinaus ist die alstria office REIT-AG in geringem Umfang auch Leasingnehmer im Rahmen von Operating Leasing-Verhältnissen.

### Wertminderungen von Vermögenswerten

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden stattdessen jährlich auf Wertminderungen überprüft.

Vermögenswerte, die hingegen planmäßig abgeschrieben werden, werden immer dann auf Wertminderungen überprüft, wenn auslösende Ereignisse oder Veränderungen der Umstände darauf hinweisen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte.

Ein Wertverlust wird mit dem Überschuss des Buchwertes gegenüber dem erzielbaren Wert abgeschrieben. Bei Fortfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden entsprechende Zuschreibungen bis auf maximal den Wert vorgenommen, der sich bei Vornahme der planmäßigen Abschreibungen ergeben hätte.

### Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils der Sachanlage zum Zeitpunkt der Entstehung der Kosten, sofern dies den Erfassungskriterien entspricht. Alle anderen Reparatur- und Wartungskosten werden erfolgswirksam entsprechend ihrem Entstehungszeitpunkt erfasst.

Die planmäßige Abschreibung von Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 15 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 50 Jahre. Das Gebäude wird planmäßig über diese Nutzungsdauer abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Ein Gegenstand des Sachanlagevermögens wird ausgebucht, wenn er veräußert wird oder wenn erwartet wird, dass künftig kein wirtschaftlicher Nutzen aus seiner Nutzung oder Veräußerung zu erwarten ist. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung des Vermögenswertes (ermittelt als Differenz aus Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restbuchwerte, Nutzungsdauern und Bewertungsmethoden hinsichtlich der Vermögenswerte werden zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb oder der Herstellung von Sachanlagen zugeordnet werden können, werden zum Zeitpunkt ihrer Entstehung als Anschaffungskosten aktiviert.

### Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten eines immateriellen Vermögenswertes, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, entsprechen seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, abzüglich kumulierter Abschreibungen und sämtlicher kumulierten Wertminderungen. Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden nicht aktiviert, und Aufwendungen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgswirksam erfasst.

Für die immateriellen Vermögenswerte wird festgestellt, ob sie eine bestimmte oder unbestimmte Nutzungsdauer haben.

Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden planmäßig über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf Wertminderungen überprüft, sofern Indikatoren für eine Wertminderung des immateriellen Vermögenswertes vorliegen.

Die Abschreibungsperiode und -methode für immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer wird mindestens einmal pro Jahr zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft.

Veränderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder der erwarteten Verbrauchsstruktur hinsichtlich des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes werden durch die Änderung der Abschreibungsperiode oder -methode angemessen Rechnung getragen und sie werden als Veränderungen in den Bilanzschätzungen erfasst. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit bestimmten Nutzungsdauern werden erfolgswirksam in der Aufwandskategorie, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes entspricht, erfasst.

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

Zurzeit verfügt die Gesellschaft über keine immateriellen Vermögenswerte mit unbestimmten Nutzungsdauern.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung von immateriellen Vermögenswerten (ermittelt als Differenz zwischen Veräußerungserlös und Buchwert des Vermögenswertes) werden im Jahr der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## Steuern

Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten für die laufenden und vergangenen Perioden werden mit dem Betrag angesetzt, der entweder vom Finanzamt erstattet wird oder an das Finanzamt zu zahlen ist. Zur Ermittlung des Betrages werden Steuersatz und Steuergesetze herangezogen, die zum Berichtsdatum in Kraft bzw. im Wesentlichen in Kraft sind.

Latente Steuern werden nicht gebildet, da die alstria office REIT-AG aufgrund des REIT-Status von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit ist.

## Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist nach IAS 39 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt. Finanzielle Vermögenswerte umfassen insbesondere Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige ausgereichete Ausleihungen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen und zu Handelszwecken gehaltene originäre und derivative finanzielle Vermögenswerte. Finanzielle Verbindlichkeiten begründen regelmäßig einen Rückgabanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen.

## Finanzielle Vermögenswerte

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- › gehalten bis Endfälligkeit,
- › erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet,
- › zur Veräußerung verfügbar oder
- › Ausleihungen und Forderungen

sind finanzielle Vermögenswerte dabei entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte von börsennotierten Anleihen werden zum aktuellen Marktpreis bewertet. Für den Fall, dass der Markt für finanzielle Vermögenswerte nicht liquide ist (oder für nicht gelistete Anleihen), ermittelt die Gruppe die beizulegenden Zeitwerte auf Basis von Bewertungsverfahren. Diese berücksichtigen aktuelle „at arm's length“-Transaktionen, im Wesentlichen identische Referenzanlagen, Discoun-

ted-Cashflow-Analysen sowie Optionspreismodelle, die den größtmöglichen Gebrauch von marktbasierten Kenngrößen machen und so wenig wie möglich auf gesellschaftsspezifischen Angaben beruhen.

Bei dem erstmaligen Ansatz von finanziellen Vermögenswerten werden diese zu ihrem beizulegenden Zeitwert zzgl. Transaktionskosten bewertet. Dies gilt für alle finanziellen Vermögenswerte, deren beizulegender Zeitwert nicht erfolgswirksam angepasst wird. Die Unternehmensleitung entscheidet über die Klassifizierung des erstmaligen Ansatzes finanzieller Vermögenswerte zum jeweiligen Bilanzstichtag. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn das Unternehmen die Verfügungsmacht über die vertraglichen Rechte verliert, aus denen der finanzielle Vermögenswert besteht.

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten ist zum Handelstag anzusetzen. Dies ist das Datum, an dem die Gesellschaft sich verpflichtet, den Vermögenswert zu erwerben. Unter einem marktüblichen Kauf oder Verkauf versteht man einen Kauf oder Verkauf eines finanziellen Vermögenswertes im Rahmen eines Vertrags, dessen Bedingungen die Lieferung des Vermögenswertes innerhalb eines Zeitraums vorsehen, der üblicherweise durch Vorschriften oder Konventionen des jeweiligen Marktes festgelegt wird.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Änderung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam erfasst wird, sind solche, die zu Handelszwecken gehalten werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird in diese Kategorie eingeteilt, wenn er in erster Linie mit der Absicht erworben wurde, kurzfristig wieder veräußert werden zu können. Derivative Finanzinstrumente werden als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert, soweit sie nicht in einer Hedging-Beziehung designiert sind.

Nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebundene derivativ Finanzinstrumente sind zwingend als „zu Handelszwecken gehalten“ einzustufen und damit erfolgswirksam mit den beizulegenden Zeitwerten zu bilanzieren. Sind diese negativ,

führt dies zum Ansatz unter den finanziellen Verbindlichkeiten.

Zu Veräußerungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind finanzielle Vermögenswerte, die keine Derivate sind und die entweder in diese Kategorie eingeordnet wurden oder die keiner anderen Kategorie zuzuordnen sind. Sie werden im Anlagevermögen ausgewiesen, solange die Unternehmensleitung eine Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten ab Bilanzstichtag nicht beabsichtigt oder die Restlaufzeit zum Bilanzstichtag nicht weniger als zwölf Monate beträgt. Die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und im Folgenden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten werden im Eigenkapital berücksichtigt; im Falle ihrer Veräußerung oder Ausbuchung werden die kumulierten Änderungen ihrer beizulegenden Zeitwerte in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Die Gruppe hält keine finanziellen Vermögenswerte, die gemäß der in IAS 39 vorgesehenen Klassifikation als „held to maturity“ einzuordnen sind.

Es wurden keine finanziellen Vermögenswerte in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ eingeordnet.

### **Forderungen**

Forderungen werden als Ausleihungen und Forderungen nach der Definition in IAS 39 klassifiziert. Der erstmalige Ansatz von Forderungen erfolgt zu ihrem beizulegenden Zeitwert und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten, ggf. nach Abzug angemessener Wertberichtigungen. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Minderung errechnet. Die Kalkulation berücksichtigt alle Zuschläge und Abzüge auf den Akquisitionspreis und umfasst ferner die Transaktionskosten und Gebühren als integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes.

Im Rahmen der Bewertung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde eine Bonitätsüberprüfung der Mieter vorgenommen (Risiko in Verbindung mit der Rechtsgültigkeit von Forderungen), die mit hinreichender Sicherheit zeigt, dass keinerlei Gründe für eine Wertminderung der zu erwartenden Mieten gegeben sind (Delkredererisiko). Diese Überprüfung wird auf Basis der individuellen Immobilien bzw. Portfolios vorgenommen.

Unverzinsliche Forderungen, die in mehr als einem Jahr fällig sind, werden abgezinst. Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung oder Wertminderung der Forderungen sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Liegen objektive Hinweise darauf vor, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes (d. h. mit dem beim erstmaligen Ansatz ermittelten Zinssatz). Der Buchwert des Vermögenswertes wird direkt reduziert. Der Verlustbetrag wird erfolgswirksam erfasst.

Sofern sich der Wertminderungsverlust in einer Folgeperiode objektivierbar verringert und auf ein Ereignis nach Vornahme der Wertminderung zurückzuführen ist, ist der ursprüngliche Wertminderungsbetrag entsprechend rückgängig zu machen, jedoch höchstens so weit, dass der Buchwert, der dem in seinem Wert geminderten Vermögenswert zum Zeitpunkt der Wertaufholung zuzumessen ist, nicht überschritten wird. Jede darüber hinaus vorzunehmende Wertänderung ist erfolgswirksam zu erfassen.

Abwertungen sind zu berücksichtigen, sobald sich klare Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Konzern die ursprünglich vertraglich vereinbarten Rechnungsbeträge nicht vereinnahmen kann (wie z. B. wahrscheinliche Insolvenz oder ernsthafte Zahlungsschwierigkeiten des Schuldners). Der Buchwert der Forderung ist unmittelbar zu verringern. In ihrem Wert geminderte Vermögenswerte

sind auszubuchen, sobald mit einer Realisierung nicht mehr zu rechnen ist.

### **Derivative Finanzinstrumente und Hedging**

Der Konzern bedient sich derivativer Finanzinstrumente wie Zinsswaps und Zinscaps, um das Zinsänderungsrisiko abzusichern. Die Erstbewertung dieser derivativen Finanzinstrumente erfolgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Folgebewertungen werden ebenfalls zu ihrem jeweiligen beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Derivate werden im Falle eines positiven Wertes als Vermögenswerte und im Falle eines negativen Wertes als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2013 von einem unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete Cashflows über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden. Weitere Einzelheiten zur Bewertung der derivativen Finanzinstrumente im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie finden sich in »Abschnitt 20.3.

Der Konzern beurteilt zum Zeitpunkt, zu dem er erstmals Partei des Vertrages wird, ob eingebettete Derivate von ihren Basisverträgen zu trennen sind. Eine Neubewertung kann nur stattfinden, wenn eine Änderung der Vertragsbedingungen die andernfalls erforderlichen Cashflows wesentlich verändern würde.

Die Methode, die zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten angewandt wird, ist abhängig davon, ob das Derivat einer zugrunde liegenden Transaktion als Sicherungsgeschäft zugeordnet wurde. Zu diesem Zweck definiert das Finanzmanagement die Sicherungsbeziehung zwischen einem Sicherungsinstrument und einem Grundgeschäft sowie das Ziel der Risikomanagementmaßnahme und der zugrunde liegenden Strategie bei Abschluss des Sicherungsgeschäftes.

Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate während einer Periode werden, soweit sie nicht

als Hedge-Accounting zu qualifizieren sind, direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Für die Umstellung der Swaps auf das Hedge-Accounting wurden die Sicherungsinstrumente als Cashflow-Hedges klassifiziert, sofern die abgesicherten variablen Cashflows sich einem besonderen Risiko der zugrunde liegenden Verbindlichkeit zuordnen ließen.

Beim Eingehen einer Sicherungsbeziehung wird festgelegt und dokumentiert, welche Sicherungsbeziehungen dem Hedge-Accounting zugerechnet werden sollen, welche Risikomanagementziele zu verfolgen sind und welche Strategie anzuwenden ist, um das Sicherungsgeschäft durchzuführen. Die Dokumentation umfasst die genaue Beschreibung des Sicherungsinstruments, die zugrunde liegende gesicherte Grundposition, die Art und Weise des abgesicherten Risikos und die Art und Weise, wie die Effektivität der Sicherungsbeziehung in Bezug auf die Änderungen der sich aus den gesicherten Positionen ergebenden Cashflows ausgestaltet ist. Die vorliegenden Sicherungsbeziehungen gelten als hochgradig effektiv im Ausgleich der Änderungen der beizulegenden Zeitwerte und der Cashflows. Weiterhin werden sie regelmäßig daraufhin überprüft, ob eine hohe Effektivität während der gesamten zu beurteilenden Berichtsperiode gegeben war.

Cashflow-Hedges, die die hohen Anforderungen, die an das Hedge-Accounting gestellt werden, erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

- › Der effektive Anteil am Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital berücksichtigt, während der ineffektive Anteil unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt wird.
- › Beträge, die das Eigenkapital berühren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald die gesicherte Transaktion endgültig aufwands- und ertragswirksam wird, wenn also die abgesicherten Einnahmen oder Ausgaben realisiert werden.

Der Konzern bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzier-

ten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen („Fair Value Hedges“) verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe („Net Investment Hedges“) qualifiziert sind.

### Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen in der Bilanz bestehen aus laufenden Bankguthaben.

Für Zwecke der Konzernkapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten sonstigen kurzfristigen Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von drei Monaten oder weniger sowie laufende Überziehungen von Bankkonten.

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

### Bestand eigener Aktien

Eigene Eigenkapitalinstrumente, die von der Gesellschaft zurückerworben werden (eigene Aktien), werden vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, Verkauf, die Ausgabe oder Einziehung von eigenen Eigenkapitalinstrumenten wird nicht erfolgswirksam erfasst.

### Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten, insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, werden zu ihrem Rückzahlungswert erfasst und, solange sie langfristig und unverzinslich sind, diskontiert.

Der beizulegende Zeitwert wird bestimmt, indem die zukünftigen, vertraglich vereinbarten Cashflows zu Zinssätzen aus der Zinsstruktur zum Bilanzstichtag abgezinst werden.

Die Bilanzierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten unterliegt den Regelungen des IAS 39. In Abhängigkeit von der nach IAS 39 vorzunehmenden Klassifizierung

- › mit dem Rückzahlungswert oder
- › erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet

sind finanzielle Verbindlichkeiten dabei entweder mit dem Rückzahlungsbetrag oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zum Stichtag erfasst.

Sämtliche Kredite und Fremdmittel werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zu-rechenbaren Transaktionskosten bewertet und wurden nicht als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ eingestuft. Nach ihrem erstmaligen Ansatz werden verzinsliche Kredite und Fremdmittel in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung der Verbindlichkeiten sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

Der Teil von Wandelgenussrechten, der die Charakteristika einer Verbindlichkeit zeigt, wird abzüglich der Transaktionskosten in der Bilanz als Verbindlichkeit ausgewiesen. Bei der Ausgabe von Genussscheinen wird der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeitskomponente anhand eines Marktpreises für eine gleichwertige nicht wandelbare Anleihe bestimmt; dieser Betrag wird als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeit eingestuft, bis er durch Wandlung oder Rückführung erlischt.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die Verpflichtung im Rahmen der Verbindlichkeit erfüllt, aufgehoben oder abgelaufen ist. Wenn eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere Verbindlichkeit vom gleichen Kreditgeber zu erheblich anderen Konditionen ersetzt wird oder die Konditionen einer bestehenden Verbindlichkeit erheblich verändert werden, so wird ein solcher Austausch oder die Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit behandelt. Die neu entstandene Verbindlichkeit wird aktiviert und die Differenz zwischen den entsprechenden Buchwerten wird erfolgswirksam verbucht.

## Rückstellungen

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

## Aktienbasierte Vergütungs-transaktionen

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

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

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

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

## Umsatzerfassung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Ge-

genleistung, exklusive Skonti, Rabatte und sonstige Verbrauchsteuern oder Abgaben, erfasst. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Die folgenden besonderen Ansatzkriterien müssen vor dem Ansatz der Erlöse gegeben sein:

### Mieteinnahmen

Mieteinnahmen aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden linear über die Mietdauer erfasst.

### Zinseinnahmen

Zinseinnahmen werden erfasst, sobald die Zinsen anfallen (unter Verwendung des Effektivzinssatzes): Der Effektivzinssatz ist der Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Einzahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments exakt auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswertes abgezinst werden.

### Ertragsteuern

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

## 8 Segmentberichterstattung

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

Da sich die Geschäftsaktivitäten des Konzerns ausschließlich auf die Vermietung an kommerzielle Mieter in Deutschland beschränken, wurde gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches alle operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger („chief operating decision maker“). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 104.224 (Vorjahr: TEUR 101.286) entfallen TEUR 30.097 und TEUR 15.656 auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat weder im Geschäftsjahr 2012 noch im Geschäftsjahr 2013 10 % oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

## 9 Anhang zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 9.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	104.224	101.286

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### 9.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten

in TEUR	2013	2012
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	16.361	15.967
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	193	434
	<b>16.554</b>	<b>16.401</b>
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-16.361	-15.967
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus dem Vorjahr	-706	-1.212
	<b>-17.067</b>	<b>-17.179</b>
<b>Erlöse abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten</b>	<b>-513</b>	<b>-778</b>

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

### 9.3 Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2013	2012
Instandhaltung und Modernisierung	5.218	4.900
Leerstandskosten	3.190	3.166
Laufende Reparaturen	1.253	1.203
Grundsteuern	170	50
Objektverwaltung	26	427
Sonstige	605	652
	<b>10.462</b>	<b>10.398</b>

### 9.4 Verwaltungsaufwand

in TEUR	2013	2012
Anwalts- und Beratungsgebühren	1.320	1.754
Abschreibungen	549	471
Kommunikation und Marketing	532	607
Aufwendungen für IT-Leistungen	420	377
Reisekosten	397	318
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnaher Dienstleistungen)	335	330
Vergütung des Aufsichtsrats	305	302
Leasingraten und Mieten	190	158
Bürokosten	143	128
Schulungen und Workshops	136	116
Personalbeschaffungskosten	62	110
Versicherungsaufwendungen	41	179
Sonstige	894	872
	<b>5.325</b>	<b>5.722</b>

### 9.5 Personalaufwand

in TEUR	2013	2012
Löhne und Gehälter	3.919	3.625
Sozialversicherungsbeiträge	580	524
Boni	1.256	1.228
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	1.711	1.174
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	1.046	564
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	665	610
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	202	186
Sonstige	122	112
	<b>7.790</b>	<b>6.849</b>

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 665 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 541 auf das Eigenkapital (2012: TEUR 506) und TEUR 124 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2012: TEUR 104).

Im Jahr 2013 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 61 Mitarbeiter (2012: 55).

### 9.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2013	2012
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	1.926	1.130
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	946	0
Erstattung von Grunderwerbsteuer	429	0
Objektverwaltungsleistungen	186	110
Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	88	387
KFZ-Nutzungsüberlassung	64	52
Erfolgsvergütung	0	579
Erträge im Zusammenhang mit Entwicklungsprojekten	0	326
Einzahlungen auf wertberichtigte Forderungen	0	80
Übrige	293	496
	<b>3.932</b>	<b>3.160</b>

Die Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen beziehen sich auf Abstands-zahlungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen sowie die Weiterbelastungen für die Übernahme von Renovierungsmaß-nahmen durch alstria, zu deren Durchfüh-rung sich die Mieter bei Abschluss des Miet-vertrages verpflichtet hatten.

Die Ausgleichszahlung und andere Weiterbe-lastungen enthalten auch Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär in Höhe von TEUR 571 für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von alstria-Aktien dieses Aktionärs im Kapital-markt angefallen sind.

Erläuterungen zu der Auflösung von Rück-stellungen für Mietgarantien finden sich in » Abschnitt 11.3.

Die Erfolgsvergütung des Vorjahres steht im Zusammenhang mit der Vermittlung einer Grundstückstransaktion.

Erträge im Zusammenhang mit Entwick-lungsprojekten des Vorjahres betreffen von Mietern erhaltene Vergütungen, die in Ein-zelfällen für Umbaumaßnahmen an dem ver-mieteten Objekt weiterbelastet werden und daher von Jahr zu Jahr in unterschiedlicher Höhe anfallen können.

## 9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2013	2012
Spenden und Beiträge	68	76
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40	64
Zuführung zu Rückstellungen für Mietgarantien	0	895
Übrige	3	1
	<b>111</b>	<b>1.036</b>

Erläuterungen zu den Zuführungen zu Rück-stellungen für Mietgarantien im Vorjahr fin-den sich in » Abschnitt 11.3.

## 9.8 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2013	2012
<b>Erlöse aus Finanzinstrumenten</b>	<b>317</b>	<b>657</b>
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-13.471	-14.383
Zinsaufwand aus anderen Darlehen	-9.036	-9.385
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-13.406	-12.589
Zinsaufwand aus Wandelanleihe	-2.697	0
Andere Zinsaufwendungen	-119	-250
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-38.729</b>	<b>-36.607</b>
Barwertanpassung auf-grund der Abzinsung von Leasingverbindlichkeiten	-413	0
Bereitstellungszinsen	-20	-18
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-271	-117
<b>Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten</b>	<b>-704</b>	<b>-135</b>
<b>Nettofinanzergebnis</b>	<b>-39.116</b>	<b>-36.085</b>

Die Zinserträge und -aufwendungen für fi-nanzielle Vermögenswerte und Verbindlich-keiten, die nicht auf Derivate entfallen, betru-gen TEUR 317 Zinserträge (2012: TEUR 657) bzw. TEUR 24.011 Zinsaufwand (2012: TEUR 24.018).

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Ver-teilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betru-gen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegendem Zeit-wert behandelt werden, TEUR 4.280 (2012: TEUR 1.700).

Die Gruppe hielt in den letzten beiden Ge-schäftsjahren keine zur Veräußerung verfü-gbaren finanziellen Vermögenswerte. Folglich belief sich das Nettoergebnis aus zur Veräu-ßerung verfügbaren finanziellen Vermögens-werten, wie im Vorjahr, auf TEUR 0.

Der Nettoverlust aus der Änderung der beizu-legenden Zeitwerte von derivativen Finanz-instrumenten gliedert sich wie folgt auf:

in TEUR	2013	2012
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-2.988	-986
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-7.798	-1.069
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivate	3.232	675
<b>Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>-7.554</b>	<b>-1.380</b>

Im Geschäftsjahr 2013 ergaben sich TEUR 2.988 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht mehr länger bestehen. Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in »Abschnitt 10.7.

## 9.9 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

in TEUR	2013	2012
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	54.418	8.189
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-53.020	-8.080
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	260
	<b>1.398</b>	<b>369</b>

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2013 ein Verlust i.H.v. TEUR 523 und in 2012 ein Verlust i.H.v. TEUR 146.

## 9.10 Ertragsteuern

Aufgrund der Erlangung des REIT-Status erfolgte die endgültige Steuerveranlagung der alstria office REIT-AG letztmals auf den tatsächlichen Zeitpunkt der Umwandlung in einen REIT. Seit dem 1. Januar 2007 ist die

alstria office REIT-AG damit von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Steuerzahlungsverpflichtungen in geringerem Umfang können sich in den Tochtergesellschaften ergeben, die Komplementärgesellschaften von Immobilienpersonengesellschaften sind oder als REIT-Dienstleistungsgesellschaft fungieren.

## Latente Ertragsteuern

In den Geschäftsjahren 2012 und 2013 ergaben sich aufgrund der REIT-Steuerbefreiung keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzernabschluss oder das Eigenkapital.

## 10 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	2013	2012
<b>Beizulegende Zeitwerte</b>		
<b>Zum 1. Januar</b>	<b>1.622.988</b>	<b>1.528.589</b>
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36.865	101.844
Aufwand für Investitionen	14.483	12.867
Abgänge	-42.000	-8.080
Umklassifizierung aus „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“	0	-606
Umklassifizierungen als „zur Veräußerung gehalten“	0	-9.750
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	27	-1.876
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>1.632.362</b>	<b>1.622.988</b>

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Bewertung wurden externe Gutachten eingeholt. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertung von Vermögenswerten findet sich in »Abschnitt 7.

Unter dem Nettoergebnis das in der Position „Nettoergebnis aus der Bewertung von

als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, betreffen TEUR 23.929 unrealisierte Wertminderungen.

Einzelheiten zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Konzerns und ihre Einstufung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie zum 31. Dezember 2013 gibt die folgende Tabelle.

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Beizulegender Zeitwert zum 31. Dezember 2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	–	–	1.632.362	1.632.362

Es ergaben sich im Laufe des Jahres keine Umgliederungen zwischen den Stufen 1 und 2. Bei der Festlegung der geeigneten Klassen der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien hat der Konzern die Art, Beschaffenheit und Risiken der Immobilien sowie die Stufe der Fair-Value-Hierarchie, der die beizulegenden Zeitwerte zugeordnet sind, berücksichtigt. Die folgenden Kriterien wurden herangezogen, um die entsprechenden Klassen zu bestimmen

- a) Das Immobiliensegment: In jedem Immobilienportfolio von alstria machen Büroflächen die überwiegende Mehrheit der Mietflächen aus. Daher sind alle zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien der Anlageklasse Büroimmobilien zugeordnet.
- b) Sämtliche Immobilien befinden sich in Deutschland.
- c) Sämtliche zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien sind der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen.
- d) Es bestehen große Unterschiede zwischen den vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten. Dies wirkt sich auch auf die gewichteten durchschnittlichen Mietlaufzeiten (weighted average lease length „WAULT“) je Objekt aus. Unterschieden wird zwischen Objekten mit einer kurzen, mittleren und langen WAULT.

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

- › Deutschland - Büro - Level 3 – kurze WAULT (0 bis 5 Jahre),
- › Deutschland - Büro - Level 3 – mittlere WAULT (> 5 bis 10 Jahre),
- › Deutschland - Büro - Level 3 – lange WAULT (> 10 Jahre).

## Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren (Stufe 3)

in TEUR, soweit nicht anders angegeben		Bandbreite				
	Beizulegender Zeitwert zum 31. Dezember 2013 (TEUR)	Bewertungsmethode	Nichtbeobachtbare Inputfaktoren	Min.	Max.	Gewichteter Durchschnitt
<b>Portfolio</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	<b>1.632.362</b>	Hardcore and top slice	Mieterlöse (EUR/qm/Monat)	5,7	19,2	10,6
			Adjustierte Rendite (in %)	4,3	13,2	6,1
			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12,0	24,0	16,2
<b>0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	<b>715.017</b>	Hardcore and top slice	Mieterlöse (EUR/qm/Monat)	6,2	19,1	10,3
			Adjustierte Rendite (in %)	4,9	13,2	6,7
			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12,0	24,0	16,2
<b>5 &lt; WAULT ≤ 10 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	<b>367.325</b>	Hardcore and top slice	Mieterlöse (EUR/qm/Monat)	8,4	17,1	11,9
			Adjustierte Rendite (in %)	5,2	8,0	6,1
			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12,0	18,0	16,5
<b>WAULT &gt; 10 Jahre</b>						
<b>Büroimmobilien Deutschland</b>	<b>550.020</b>	Hardcore and top slice	Mieterlöse (EUR/qm/Monat)	5,7	17,0	10,3
			Adjustierte Rendite (in %)	4,3	5,8	5,0
			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12,0	12,0	12,0

### Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Inputfaktoren

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

Ein Anstieg der Leerstandszeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite wird den beizulegenden Zeitwert verringern.

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

Eine Verringerung der Leerstandszeiten resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite und eine Zunahme der Leerstandszeiten führt zu einer Verringerung der adjustierten Rendite. Der externe Gutachter hat für die von ihm erstellten Verkehrsgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte zeigen. (Wert der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien.)

#### Verkehrswert der Gebäude (in EUR Mio.)

Kapitalisierungsraten in %	2013	2012
-0,25	1.713	1.697
0,00	1.632	1.623
0,25	1.560	1.553

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten von zehn Büroimmobilien, von denen zwei zum 31. Dezember 2012 als „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen wurden, auf den jeweiligen Käufer. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf TEUR 53.680.

Der Erwerb eines Grundstücks in Düsseldorf, das zuvor als Erbbaurecht gehalten wurde, wurde im zweiten Quartal 2013 abgeschlossen und führte zu einem Anstieg der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 405.

Im Aufwand für Investitionen (TEUR 14.483) sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

Weiterhin erwarb der Konzern zwei Gebäude, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum erfolgte. Das Transaktionsvolumen für die Grundstückserwerbe beläuft sich auf TEUR 36.460.

Weitere Informationen zur Änderung des unbeweglichen Vermögens enthält der Abschnitt „Transaktionen“ im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2013 » vgl. Seite 8. Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode nicht an (2012: TEUR 0).

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

- › TEUR 104.224 (2012: TEUR 101.286) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- › TEUR 7.272 (2012: TEUR 7.232) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die denjenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden und
- › TEUR 3.190 (2012: TEUR 3.166) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch die als Finanzinvestition sowie zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien im Werte von zusammen TEUR 1.632.362 (2012: TEUR 1.632.998) besichert.

### 10.2 At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0 % der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als „at equity bilanzierte Beteiligung“ zu bilanzieren.

Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschafts-

unternehmen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 21.001 (31. Dezember 2012: TEUR 18.183. Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in » Abschnitt 4 dieses Anhangs.

### 10.3 Sachanlagen

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Summe 2013
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Zum 1. Januar 2013	1.169	883	5.019	7.071
Zugänge	0	47	0	47
Zum 31. Dezember 2013	1.169	930	5.019	7.118
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Zum 1. Januar 2013	1.134	318	285	1.737
Zugänge	19	113	93	225
Zum 31. Dezember 2013	1.153	431	378	1.962
<b>Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2013</b>	<b>16</b>	<b>499</b>	<b>4.641</b>	<b>5.156</b>

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Summe 2012
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Zum 1. Januar 2012	1.150	625	4.343	6.118
Zugänge	19	259	70	348
Umklassifizierung aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0	606	606
Abgänge	0	-1	0	-1
Zum 31. Dezember 2012	1.169	883	5.019	7.071
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Zum 1. Januar 2012	1.117	223	202	1.542
Zugänge	17	95	83	195
Zum 31. Dezember 2012	1.134	318	285	1.737
<b>Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2012</b>	<b>35</b>	<b>565</b>	<b>4.734</b>	<b>5.334</b>

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 15 Jahre für Betriebsausstattung, Mobiliar und Inventar sowie auf 33,33 bis 50 Jahre für die eigengenutzten Immobilien geschätzt.

Es handelt sich bei der Betriebsausstattung zum Beispiel um Gegenstände wie Feuerlöscher oder auch die Bedienungseinheit für ein geschlossenes TV-System.

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

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

## 10.4 Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	Lizenzen	
	2013	2012
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>		
Zum 1. Januar	1.480	1.192
Zugänge	332	288
Zum 31. Dezember	1.812	1.480
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Zum 1. Januar	1.013	742
Zugänge	327	271
Zum 31. Dezember	1.340	1.013
<b>Nettobuchwerte</b>	<b>472</b>	<b>467</b>

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

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten in Höhe von TEUR 369 bzw. TEUR 103.

## 10.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Am Ende der vorherigen Berichtsperiode waren nur zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen. Im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte ist Stufe 3 einschlägig. Die Bewertung der zum Verkauf gehaltenen Immobilien beruht auf zwei nicht beobachtbaren Inputfaktoren: (i) der vertraglich vereinbarte Veräußerungspreis für die Immobilien und (ii) die zu erwartenden Veräußerungsnebenkosten, die von dem Konzern getragen werden. Da die zu erwartenden Veräußerungsnebenkosten von untergeordneter Bedeutung für die Bewertung sind, entsprechen die vertraglich vereinbarten Veräußerungspreise dem Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

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

## 10.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Mietforderungen	3.708	3.656
<b>Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
<b>Sonstige Forderungen</b>		
Abgegrenzte Mietforderungen „Mietfreie Zeit“	4.768	2.998
Treuhandkonto	1.639	1.624
Anzahlungen	130	142
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	454	2.048
<b>Gesamt sonstige Forderungen</b>	<b>6.991</b>	<b>6.812</b>

Sämtliche Forderungen bis auf die TEUR 1.639 (31. Dezember 2012: TEUR 1.624) Forderungen gegen einen Treuhänder, sind innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag fällig. Der beizulegende Zeitwert aller Forderungen entspricht ihrem Wertansatz in der Bilanz.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 40 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2012: TEUR 64). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden TEUR 991 (31. Dezember 2012: 1.343) fällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Bis zu 3 Monaten	662	820
3 bis 6 Monate	87	103
Länger als 6 Monate	242	420
<b>Gesamt</b>	<b>991</b>	<b>1.343</b>

Zur Sicherung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl sämtliche Forderungen aus Mieten und Veräußerungen als auch Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente an die Gläubiger abgetreten » vgl. Abschnitt 11.2.

TEUR 4.768 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (mietfreie Zeit).

Unter den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten des Vorjahres in Höhe von TEUR 2.048 sind TEUR 1.229 Forderungen aufgrund der Weiterbelastungen an einen ehemaligen Mehrheitsaktionär enthalten. Es handelt sich um die Weiterbelastung von Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien dieses Aktionärs im Kapitalmarkt angefallen sind.

## 10.7 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestehen am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2013		31.12.2012	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	641	42.500	395
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	3	47.902 <sup>1)</sup>	8
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-15.769	0	0
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>			<b>471.272</b>	<b>-15.125</b>	<b>42.500<sup>2)</sup></b>	<b>403</b>
Forwad-Cap <sup>3)</sup>	0,0000	30.09.2020	380.870	31.932	0	0
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	541	56.000	395
Cap	3,2500	31.12.2015	11.327	2	11.500	5
Cap	3,3000	20.10.2014	0	0	22.876	2
Cap	3,3000	20.10.2014	0	0	7.871	1
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-858	37.283	-1.632
Swap	2,9900	20.07.2015	0	0	472.500	-33.448
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung</b>			<b>104.610<sup>4)</sup></b>	<b>31.617</b>	<b>608.030</b>	<b>-34.677</b>
<b>Zinssicherungsinstrumente gesamt</b>			<b>575.882</b>	<b>16.492</b>	<b>650.530</b>	<b>-34.274</b>
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	7.884 <sup>5)</sup>	-9.336		0
<b>Gesamt</b>				<b>7.156</b>		<b>-34.274</b>

<sup>1)</sup> Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013.

<sup>2)</sup> Nominal ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv werden.

<sup>3)</sup> Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

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

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

Die neue Cap-Vereinbarung wird die bestehende Zinsswap-Vereinbarung zur Absicherung des Konsortialdarlehens über einen

<sup>4)</sup> Nominal ohne die TEUR 380.870, die erst am 20. Juli 2015 effektiv werden.

<sup>5)</sup> Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Nominalwert von TEUR 380.870, einem Swapsatz von 2,9900 % und einer Laufzeit der Sicherungsbeziehung bis zum 20. Juli 2015 ersetzen.

Weitere Informationen hierzu finden sich im Abschnitt Finanzmanagement im Konzernlagebericht » Seite 15.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2012:

## Überleitung der Wertänderung der Derivate seit dem 31. Dezember 2012

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten	
		langfristig	kurzfristig	langfristig	Gesamt
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2012</b>	<b>-22.137</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>-35.081</b>	<b>-34.275</b>
Effektive Änderung der Fair-Values von Cashflow-Hedges	11.820	49	0	11.771	<b>11.820</b>
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow-Hedges	0	-10.129	0	2.331	<b>-7.798</b>
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezo- genen Finanzderivaten	0	0	114	3.118	<b>3.232</b>
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	2.988	0	0	0	<b>0</b>
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	118	<b>118</b>
Neuerwerbe	0	42.152	127	-12.453	<b>29.826</b>
Beendigungen	0	0	0	4.233	<b>4.233</b>
<b>Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2013</b>	<b>-7.329</b>	<b>32.475</b>	<b>644</b>	<b>-25.963</b>	<b>7.156</b>

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 575.882 (31. Dezember 2012: TEUR 650.530).

Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 471.272 (31. Dezember 2012: TEUR 42.500) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designed.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Aufwertungen des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von TEUR 11.820 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst (in 2012 wurden TEUR 5.363 Abwertungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen). Es handelt sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 7.798 berücksichtigt (2012: Abwertung von TEUR 1.069).

Weitere TEUR 3.232 Aufwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2012: Aufwertung von TEUR 675). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Verlust von TEUR 2.988 (2012: TEUR 986) betrifft kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung nicht mehr länger besteht.

Zusammen ergibt sich daraus im Geschäftsjahr 2013 ein Verlust von TEUR 7.554 (2012: Verlust von TEUR 1.380), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

## 10.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Bankguthaben	82.782	118.548

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 252 (2012: TEUR 252) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

## 11 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### 11.1 Eigenkapital

Einzelheiten zum Eigenkapital können der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

### Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2013	31.12.2012
Stammaktien zu je EUR 1	78.933	78.933

Zum 31. Dezember 2013 belief sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG unverändert auf EUR 78.933.487 oder 78.933.487 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

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

Anzahl Aktien	2013	2012
<b>Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar</b>	<b>78.933.487</b>	<b>71.703.625</b>
Ausgabe neuer Aktien	0	7.170.362
Wandlung von Wandelgenussscheinen	0	59.500
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>78.933.487</b>	<b>78.933.487</b>

## Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2013	2012
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>769.412</b>	<b>751.084</b>
Zuführungen zur Kapitalrücklage	0	53.778
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Aktien	0	-1.310
<b>Dividendenausschüttung</b>	<b>-39.467</b>	<b>-34.705</b>
Aktienbasierte Vergütungen	541	506
Wandlung von Wandelgenussscheinen	0	59
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>730.486</b>	<b>769.412</b>

Die neuen durch die Kapitalerhöhung im vorangegangenen Geschäftsjahr entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 8,50 je Aktie angeboten und verkauft.

Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 53.778 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Platzierung der Aktien führte insgesamt zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 52.468. Davon beliefen sich die Kapitaleinlagen auf TEUR 53.778 und die Kosten auf TEUR 1.310.

Ein Zugang von TEUR 541 (2012: TEUR 506) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2013 wurden TEUR 39.467 Dividende (EUR 0,50 je Aktie) aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgeschüttet.

## Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Rücklage für Cashflow-Hedging	-7.329	-22.137

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

## Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2013 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2011 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10% der Aktien bis zum 8. Juni 2016 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

## Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2013 einen Betrag in Höhe von TEUR 42.024 aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2013 aus der Kapitalrücklage ausgeschüttet.

## 11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		Gesamt
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	31.12.2012	
<b>Darlehen</b>					
Konsortialdarlehen	555.610	5.460	5.486	561.096	
Sonstige Darlehen	326.495	4.121	4.500	330.995	
<b>Gesamt</b>	<b>882.105</b>	<b>9.581</b>	<b>9.986</b>	<b>892.091</b>	

Die Tabelle zeigt die langfristigen Verbindlichkeiten wie in der Bilanz unter dem langfristigen Vermögen ausgewiesen und den kurzfristigen Anteil, der innerhalb eines Jahres fällig ist und unter dem kurzfristigen Vermögen ausgewiesen ist.

Mit Stand vom 31. Dezember 2013 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen und der Wandelanleihe TEUR 913.892 (31. Dezember

2012: TEUR 896.984). Der niedrigere Buchwert von TEUR 896.372 (TEUR 822.486 langfristiger und TEUR 73.886 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

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

Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist in voller Höhe in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt, teilt sich jedoch in einen Darlehensanteil und eine finanzielle Verpflichtung in Form eines eingebetteten Derivates auf. Der Buchwert der Verpflichtung aus der Wandelanleihe liegt daher unter ihrem Nominalwert. Der erstmalige Ansatz dieser beiden Komponenten erfolgte zum beizulegenden Zeitwert, der dem Emissionsvolumen entspricht. Im Rahmen der Aufteilung des Emissionserlöses wurde der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivates ermittelt und der Residualwert vermindert um die Transaktionskosten der Darlehenskomponente zugewiesen. Nachfolgend wird die Darlehenskomponente zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Derivatekomponente wird hingegen an den Folgestichtagen mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei Wandlung in Aktien werden beide Komponenten, die auf die gewandelten Schuldverschreibungen entfallen, ausgebucht und im Eigenkapital erfasst. Die alstria office REIT-AG machte mit dieser Emission von der Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2013 Gebrauch. Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeit ohne Zinsabgrenzung beträgt TEUR 66.708, während sich ihr beizulegender Zeitwert auf TEUR 73.439 beläuft.

Am 30. September 2013 erfolgte die Refinanzierung von alstrias Hauptdarlehen. Ein Konsortium von vier Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 544.100 zur Verfügung („Konsortialdarlehen“). Von diesem Betrag waren TEUR 538.963 zum 31. Dezember 2013 in Anspruch genommen worden (31. Dezember 2012: TEUR 564.721 des vorhergehenden, refinanzierten Konsortialdarlehens). Der

niedrigere Buchwert belief sich zum 31. Dezember 2013 auf TEUR 534.794 (31. Dezember 2012: TEUR 561.070 für das vorhergehende, refinanzierte Konsortialdarlehen). Die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert ergibt sich aus Darlehensnebenkosten, die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

Die Laufzeit der Kreditvereinbarung liegt bei sieben Jahren bis zum 30. September 2020. Das Konsortialdarlehen wurde von der UniCredit Bank AG, München, arrangiert, weitere Mitglieder des Konsortiums sind die HSH Nordbank AG, Hamburg, Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Berlin, und Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main. Im Zuge der Veräußerung von sechs Bürogebäuden hat alstria in der Berichtsperiode 2013 Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 25.756 auf die Konsortialdarlehen vorgenommen.

Zur Absicherung des Konsortialdarlehens wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart » vgl. Abschnitt 10.6.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von zwei Bürogebäuden hat die alstria office REIT-AG im März 2011 ein neues variabel verzinsliches Darlehen aufgenommen. Der Darlehenszins basiert auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten. Die Kreditlinie des in Höhe von TEUR 11.328 in Anspruch genommenen Darlehens beträgt TEUR 14.600. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis Ende 2015.

Zwei weitere variabel verzinsliche Darlehen mit einem Darlehenszins basierend auf dem 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 135 Basispunkten und einer Laufzeit bis zum 17. Dezember 2018 wurden im November 2011 abgeschlossen. Die Darlehen dienen der Finanzierung eines neu erworbenen Portfolios, das aus sechs als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht. Zum 31. De-

zember 2013 wurden sie mit TEUR 56.000 in Anspruch genommen. Im dritten Quartal 2012 wurde eine Darlehensvereinbarung über einen Kreditrahmen in Höhe von TEUR 42.500 eingegangen. Das auf der Grundlage des 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 180 Basispunkten variabel verzinsliche Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2019 und wurde am 28. Dezember 2012 ausbezahlt.

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

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

Aufgrund der variablen Verzinsung ergeben sich abgesehen von den Transaktionskosten keine wesentlichen Differenzen zwischen Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert.

TEUR 98.130 (31. Dezember 2012: TEUR 100.945) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht rückgriffsberechtigten Darlehen resultieren aus zwei Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag wiesen diese Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 100.574 (31. Dezember 2012: TEUR 102.906) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2013 wurden die Darlehen und die Wandelanleihe insgesamt um Transaktionskosten i.H.v. TEUR 7.087 (31. Dezember 2012: TEUR 5.418) reduziert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 5,3 Jahre, verglichen mit 3,0 Jahren zum 31. Dezember 2012.

Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns belief sich zum Bilanzstichtag auf 3,6%.

Sämtliche Buchwerte der Kredite sind in Euro ausgewiesen.

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Bis zu 1 Jahr	42.843	6.646
Mehr als 1 Jahr	693.520	789.393
<b>Gesamt</b>	<b>736.363</b>	<b>796.039</b>

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	829.567	892.091
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>824.926</i>	<i>887.357</i>

### 11.3 Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Summe	Fälligkeit		Summe
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	31.12.2013	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	31.12.2012
<b>Rückstellungen für</b>						
Mietgarantien	490	2.372	2.862	0	3.829	3.829
Virtuelle Aktien	1.525	872	2.397	0	1.362	1.362
	<b>2.015</b>	<b>3.244</b>	<b>5.259</b>	<b>0</b>	<b>5.191</b>	<b>5.191</b>

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 2.862 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aus dem gleichen Sachverhalt ergaben sich darüber hinaus Eventualverbindlichkeiten » vgl. Abschnitt 12.2. Zum 31. Dezember 2012 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 3.829.

Der Rückgang bei dieser Rückstellung basiert in Höhe von TEUR 21 auf einer Änderung des Barwertes aufgrund des Zeitablaufs und der Änderung der Abzinsungssätze. Die verbleibenden TEUR 946 Verringerung der Rückstellung für Mietgarantien beruht auf einer modifizierten Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit, die auf neuen Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Inanspruchnahme der Kündigungsoption basiert.

Daneben wurden TEUR 2.397 (31. Dezember 2012: TEUR 1.472) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt » siehe Abschnitt 18.

## 11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Summe	Fälligkeit		Summe
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	31.12.2013	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	31.12.2012
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.474	0	3.474	3.735	0	3.735
	<b>3.474</b>	<b>0</b>	<b>3.474</b>	<b>3.735</b>	<b>0</b>	<b>3.735</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
Ausstehende Rechnungen	3.435	0	3.435	5.071	0	5.071
Sicherheitseinbehalte	996	1.052	2.048	758	742	1.500
Erhaltene Mietvorauszahlungen	1.544	0	1.544	1.309	0	1.309
Bonusverpflichtungen	1.238	0	1.238	1.210	0	1.210
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	485	0	485	561	0	561
Kreditorische Debitoren	425	0	425	1.103	0	1.103
Aufsichtsratsvergütung	305	0	305	302	0	302
Prüfungskosten	266	0	266	286	0	286
Leasingverbindlichkeit Erbbaurecht	0	0	0	361	6.387	6.748
Erhaltene Vorauszahlungen Gebäudeverkauf	0	0	0	2.640	0	2.640
Beratungskosten	0	0	0	18	0	18
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	283	0	283	416	0	416
	<b>8.977</b>	<b>1.052</b>	<b>10.029</b>	<b>14.035</b>	<b>7.129</b>	<b>21.164</b>

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten i. H. v. TEUR 1.489 (31. Dezember 2012: TEUR 2.492) sowie Verbindlichkeiten aus Projektentwicklungen, Vermietungsaktivitäten und Immobilienverwaltungsdienstleistungen i. H. v. TEUR 1.985 (31. Dezember 2012: TEUR 1.243).

Die Leasingverbindlichkeit des Vorjahres (TEUR 6.748) resultierte aus dem Erbbaurecht an einem Grundstück, das mittlerweile nicht mehr existiert. Die Laufzeit des Erbbaurechts endete ursprünglich im Dezember 2088. Die Leasingrate belief sich zum Vorjahresstichtag auf TEUR 381 p. a. Die Entwicklung der Leasingrate war an die Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt.

Der beizulegende Zeitwert des Erbbaurechts belief sich zum 31. Dezember 2012 auf TEUR 7.130.

Die folgende Tabelle gibt die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen zum Abschlussstichtag des Vorjahres und deren Barwert für die folgenden Perioden an:

Zum Ende der Berichtsperiode 2013 bestehen keine Mindestzahlungsverpflichtungen mehr, da aufgrund der Beendigung des Erbbaurechts auch keine Leasingverpflichtung mehr besteht.

## 11.5 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2013		31.12.2012	
	Mindestleasingzahlungen	Barwert der Mindestleasingzahlungen	Mindestleasingzahlungen	Barwert der Mindestleasingzahlungen
<b>Restlaufzeit Erbbaurecht</b>				
< 1 Jahr	0	0	381	361
1–5 Jahre	0	0	1.523	1.263
> 5 Jahre	0	0	27.035	5.124
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.939</b>	<b>6.748</b>
<b>Abzüglich:</b>				
Zukünftige Finanzierungskosten	0		22.191	
Barwert der Mindestleasingzahlungen	0		6.748	

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 1.639 (31. Dezember 2012: TEUR 1.624) aus Mietgarantien und Treuhandverbindlichkeiten sowie i. H. v. TEUR 996 aus Sicherheitseinhalten (31. Dezember 2012: TEUR 758) insbesondere aus Mietsicherheiten.

## 11.6 Latente Steuern

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund des REIT-Status ab dem 1. Januar 2007 von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befreit. Aus diesem Grunde entfällt der Ausweis von latenten Steuern zum 31. Dezember 2013 sowie zum Vorjahresstichtag.

## 12 Sonstige Anhangangaben

### 12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

**Vorstand** Im Geschäftsjahr 2013 belief sich die Vergütung der Vorstandsmitglieder insgesamt auf TEUR 2.192 (2012: TEUR 2.193). Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (2012: TEUR 360). Aufgrund des Aktienoptionsprogramms der alstria office REIT-AG hielten die Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2013 sowie 2012 nicht übertragbare Aktienoptionen für 375.000 Aktien der alstria office REIT-AG. Die Aktienoptionen wurden im Rahmen des inzwischen beendeten, im Jahr 2007 eingerichteten Aktienoptionsprogrammes, gewährt. Einzelheiten zu dem Aktienoptionsprogramm sind dem » Abschnit 17 zu entnehmen. Aus dem in 2010 neu eingerichteten, nachfolgenden anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2013 379.768 virtuelle Aktien an die Vorstandsmitglieder ausgegeben » vgl. Abschnit 18.

**Aufsichtsrat** Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2013 auf TEUR 305 (2012: TEUR 302).

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB und IAS 24.17 finden sich im Vergütungsbericht » vgl. Seite 117, der Teil der Erklärung zur Unternehmensführung ist.

## 12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 16.345 (2012: TEUR 6.481).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Die Eventualverbindlichkeiten aus dieser Mietgarantievereinbarung belaufen sich auf TEUR 456 (31. Dezember 2012: TEUR 670). Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 beginnt. Aufgrund der Ausgestaltung der Mietgarantievereinbarung sowie der Vermietungssituation der betroffenen Immobilien halten wir eine Inanspruchnahme für nicht wahrscheinlich.

Aus diesem Sachverhalt ergaben sich ebenfalls Rückstellungen für Mietgarantien » vgl. Abschnitt 11.3.

Die Verringerung dieser Eventualverbindlichkeit von TEUR 670 auf TEUR 456 beruht auf der Vereinbarung längerer Mietvertragslaufzeiten für einen Teil der betroffenen Mietflächen. Dadurch erlischt die für diese Flächen ursprünglich gewährte Mietgarantie.

Zum 31. Dezember 2013 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 292. Davon weisen TEUR 138 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und der Rest, TEUR 154, eine Restlaufzeit von einem bis zu fünf Jahren auf.

Für ein Erbbaurecht ergaben sich zum 31. Dezember 2012 jährliche Leasingraten in Höhe von TEUR 381. Die Entwicklung der Leasingrate war an die Entwicklung des jahresdurchschnittlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Zum 31. Dezember 2013 besteht das Erbbaurecht nicht mehr.

## Operating-Leasing-Verträge – der Konzern als Leasinggeber

Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge verfügen über verbleibende Mietdauern zwischen einem und 22 Jahren. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis der aktuellen Marktsituation ermöglicht.

Die folgende Tabelle zeigt zukünftige Mindestmietbeträge, wie in den unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen vereinbart:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Innerhalb 1 Jahres	96.965	98.079
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	281.798	296.037
Mehr als 5 Jahre	323.480	314.741
	<b>702.243</b>	<b>708.857</b>

## 12.3 Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahrs verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 50.114 und lag damit über dem Wert der Vergleichsperiode 2012 (TEUR 45.735).

Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen sowie niedrigeren Zinszahlungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist durch die Akquisition von zwei zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien und ein Grundstück sowie Investitionen in bestehende Immobilien (Zahlungsmittelabfluss von zusammen TEUR 58.506) geprägt. Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von TEUR 51.040 wurden durch die Veräußerung von Büroimmobilien erzielt. Auszahlungen aus Kapitaleinlagen in Gemeinschaftsunternehmen beliefen sich auf TEUR 3.370.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierung wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 606.592 und Zahlungsmittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 544.100) und aus der Platzierung einer Wandelanleihe (TEUR 79.400). Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 39.467). Weitere Auszahlungen resultierten aus dem Erwerb oder der Beendigung von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 46.512).

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

## **13 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**

### **13.1 Vorbemerkungen**

Nahestehende Personen sind die Mitglieder der Organe der alstria office REIT-AG (Vorstand und Aufsichtsrat) sowie nahe Angehörige dieser Personen. Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen Unternehmen mit beherrschendem Einfluss auf den Konzern sowie Unternehmen mit gemeinsamer Führung oder maßgeblichem Einfluss auf die alstria office REIT-AG.

Die Mehrheit der Aktien der alstria office REIT-AG befindet sich im Streubesitz. Keine natürliche oder juristische Person hat einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft. Die alstria office REIT-AG ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns.

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die alstria office REIT-AG ein Partnerunternehmen ist, gelten als nahestehende Unternehmen.

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

### **13.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen**

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in »Abschnitt 12.1 und im Vergütungsbericht »vgl. Seite 117.

### **13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen Forderungen i.H.v. TEUR 89 (31. Dezember 2012: TEUR 89). Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 142 (2012: TEUR 701) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

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

## **14 Ergebnis je Aktie**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet als Quotient aus dem Gewinn, der den Eigenkapitalgebern zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres. Eigene Anteile werden dabei nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien der Muttergesellschaft zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während des Jahres im Umlauf befindlichen Stammaktien (mit Ausnahme der zurückgekauften eigenen Aktien der Gesellschaft) sowie die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die bei der Umwandlung von allen potenziell verwässernden Stammaktien in Stammaktien ausgegeben werden würden, geteilt.

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

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	38.945	39.911
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	78.933	77.848
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	0,49	0,51

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

<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	39.896	39.911
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	86.818	77.848
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,46	0,51

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

Weitere Informationen zu gewährten Aktienoptionen und Wandelgenusrechtszertifikaten finden sich im Vergütungsbericht »Seite 117 bzw. in den »Abschnitten 17 und 19.

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

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien i. W. v. bis zu TEUR 39.353 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

## 15 Dividendenzahlung

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 29. Mai 2013, eine Dividende von insgesamt TEUR 39.467 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 30. Mai 2013 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2012 wurden TEUR 34.705 (EUR 0,44 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Dividende <sup>1)</sup> in TEUR (zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	39.467	34.705
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,50	0,44

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

## 16 Mitarbeiter

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

## 17 Aktienoptionsprogramm

Am 27. März 2007 legte der Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands auf, setzte die Details des Aktienoptionsprogramms gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis fest und nahm die Ausgabe der ersten Tranche der Aktienoptionen an den Vorstand vor.

Die Eckpunkte des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Aktienoptionsprogramms können wie folgt zusammengefasst werden:

Den Mitgliedern des Vorstands können bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigen. Die Aktienoptionen werden in jährlichen Tranchen ausgegeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat unter den vorgenannten Bedingungen im Jahr 2007 gewährt. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16. Im Jahr 2010 wurde das Aktienoptionsprogramm durch ein neues anteilsbasiertes Vergütungssystem mit Barausgleich ersetzt („Long Term Incentive Plan“), das in »Abschnitt 18 beschrieben wird. Die unter dem beendeten Aktienoptionsprogramm in 2007 gewährten Aktienoptionen werden dadurch nicht berührt.

Zu Beginn der Berichtsperiode bestanden 515.625 ausgegebene Aktienoptionen. Die Anzahl blieb bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 unverändert. Keine dieser Aktienoptionen kann derzeit ausgeübt werden. Die Personalaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Bewertung der Aktienoptionen am Ausgabedatum über die maßgebliche Laufzeit ergeben, beträgt für das Geschäftsjahr 2013 TEUR 0 (2012: TEUR 0).

Der beizulegende Zeitwert der Optionen am jeweiligen Gewährungszeitpunkt wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells und zeitan teiligen Barrier-Optionen auf der Grundlage der Bedingungen des Aktienoptionsprogramms geschätzt. Die folgende Tabelle führt die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts genutzten Modellvorgaben auf:

Beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen, gewährt am	27.03. 2007	05.09. 2007
Dividendenrendite (in %)	3,60	3,60
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,21	4,29
Erwartete Volatilität (in %)	30,00	30,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (in Jahren)	4,50	4,50
Ausübungskurs (in EUR)	16,00	16,00
Fluktuationsrate (in %)	0,00	0,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	16,00	13,93
Geschätzter beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung (in EUR)	3,17	2,28

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

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

## 18 Aktienbasierte Vergütung

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

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

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

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

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

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

Am 3. März 2011 wurden erstmals virtuelle Aktien als Bestandteil der kurzfristigen variablen Vergütung (STIP) gewährt. Die virtuellen Aktien aus der STI-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser Betrag errechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf Basis einer Referenzperiode errechnet.

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2013 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	31.12.2013		31.12.2012	
	LTI	STI	LTI	STI
<b>Stand 01.01.</b>	<b>267.665</b>	<b>24.629</b>	175.711	11.718
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	86.114	13.078	91.954	12.911
In der Berichtsperiode in Zahlungsmittel gewandelt	0	-11.718	0	0
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>353.779</b>	<b>25.989</b>	<b>267.665</b>	<b>24.629</b>

Die 11.718 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2013 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 121.

Im Geschäftsjahr 2013 ergaben sich aus den LTI und dem STI Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.046 (2012: TEUR 563) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.397 (31. Dezember 2012: TEUR 1.472). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

## 19 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

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

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

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

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

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

kate, die am 7. Juni 2013 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2013 erfüllt.

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

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

Die folgenden aktienbasierten Vergütungsvereinbarungen bestanden während des Jahres im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms.

#### Anzahl Zertifikate

Ausgabedatum	06.06.2008	09.06.2011	18.06.2012	07.06.2013	Gesamt
<b>1. Januar 2013</b>	<b>35.500</b>	<b>73.000</b>	<b>86.000</b>	<b>0</b>	<b>194.500</b>
Beendigung durch Zeitablauf	-35.500	0	0	0	-35.500
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-500	-500	0	-1.000
Gewandelt	0	0	0	0	0
Neu ausgegeben	0	0	0	111.800	111.800
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>0</b>	<b>72.500</b>	<b>85.500</b>	<b>111.800</b>	<b>269.800</b>

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich in 2013 auf TEUR 665 » Abschnitt 9.5.

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

Ausgabedatum der Tranche	06.06.2008	09.06.2011	18.06.2012	07.06.2013
Dividendenrendite (in %)	4,70	4,23	5,76	5,68
Risikofreier Zinssatz (in %)	4,65	1,67	0,04	0,04
Erwartete Volatilität (in %)	35,00	47,00	38,00	25,00
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00	10,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	11,03	10,40	7,64	8,80
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,76	8,25	5,45	6,18

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

## 20 Management von Finanzrisiken

### 20.1 Umgang mit Finanzrisikofaktoren

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

zinstrumenten sowie die Verwendung von überschüssigen liquiden Mitteln.

Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente sind Darlehen von Kreditinstituten und derivative Finanzinstrumente. Darlehen von Kreditinstituten werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria office REIT-AG verwendet. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Geldmittel und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinsswaps und -caps, die den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken aus Geschäftstätigkeit und Finanzierung absichern.

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

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

zum Immobilienwert (Loan to Value; LTV) von bis zu 70%. Es gelang dem Konzern, den LTV des Konsortialdarlehens zum relevanten Stichtag bei 53,4% zu halten. Dem Risiko der Verletzung der Verschuldungsgrenze wurde damit erfolgreich begegnet.

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

### Übersicht der zum 31. Dezember 2013 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme (in TEUR)	Aktueller LTV (in %)	Loan-to-Value- Vereinbarung (in %)
Konsortialdarlehen	30.09.2020	538.963	53,4	70,0
Darlehen ohne Rückhaftung #1	20.10.2015	47.902	70,2	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #2	31.12.2014	42.670	64,0	80,0
Darlehen ohne Rückhaftung #3	30.06.2014	28.503	54,8	62,5
Darlehen ohne Rückhaftung #4	31.01.2017	69.626	61,5	75,0
Darlehen #5	31.12.2015	11.328	51,5	80,0
Darlehen #6	17.12.2018	56.000	46,1	60,0
Darlehen #7	30.09.2019	39.500	40,6	65,0
<b>Summe Darlehen</b>		<b>834.492</b>	<b>50,9</b>	
Wandelanleihe	14.06.2018	79.400		
<b>Gesamt per 31.12.2013</b>		<b>913.892</b>	<b>55,8</b>	

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

#### a) Zinsänderungsrisiko

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2013</b>						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	0	0	24.863	0	514.100	538.963
Andere Darlehen	42.843	59.057	0	0	123.000	224.900
<b>Gesamt</b>	<b>42.843</b>	<b>59.057</b>	<b>24.863</b>	<b>0</b>	<b>637.100</b>	<b>763.863</b>
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2012</b>						
Variabler Zinssatz						
Konsortialdarlehen	5.460	0	559.261	0	0	564.721
Andere Darlehen	1.186	72.576	59.057	0	98.500	231.319
<b>Gesamt</b>	<b>6.646</b>	<b>72.576</b>	<b>618.318</b>	<b>0</b>	<b>98.500</b>	<b>796.040</b>

Aufgrund des breiten Portfolios langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria office REIT-AG Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich einerseits um Zinsswaps, im Rahmen derer die Gesellschaft mit seinen Vertrags-

partnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden Zinscaps erworben, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt.

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

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2013		31.12.2012	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegen-der Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	42.500	641	42.500	395
Cap	4,6000	20.10.2015	47.902	3	47.902 <sup>1)</sup>	8
Swap	2,9900	20.07.2015	380.870	-15.769	0	0
<b>Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung</b>			<b>471.272</b>	<b>-15.125</b>	<b>42.500<sup>2)</sup></b>	<b>403</b>
Forward-Cap <sup>3)</sup>	0,0000	30.09.2020	380.870	31.932	0	0
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	541	56.000	395
Cap	3,2500	31.12.2015	11.327	2	11.500	5
Cap	3,3000	20.10.2014	0	0	22.876	2
Cap	3,3000	20.10.2014	0	0	7.871	1
Swap	2,1940	31.12.2014	37.283	-858	37.283	-1.632
Swap	2,9900	20.07.2015	0	0	472.500	-33.448
<b>Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung</b>			<b>104.610<sup>4)</sup></b>	<b>31.617</b>	<b>608.030</b>	<b>-34.677</b>
<b>Zinssicherungsinstrumente gesamt</b>			<b>575.882</b>	<b>16.492</b>	<b>650.530</b>	<b>-34.274</b>
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	7.884 <sup>5)</sup>	-9.336		0
<b>Gesamt</b>				<b>7.156</b>		<b>-34.274</b>

<sup>1)</sup> Nicht effektiv vor dem 10. Juli 2013.

<sup>2)</sup> Nominal ohne die TEUR 47.902, die erst am 10. Juli 2013 effektiv wurden.

<sup>3)</sup> Nicht effektiv vor dem 20. Juli 2015.

<sup>4)</sup> Nominal ohne die TEUR 380,870, die erst am 20. Juli 2015 effektiv werden.

<sup>5)</sup> Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Die Zinsswaps und Zinscaps werden zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwandt.

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze aufgrund der

Auswirkung auf Darlehen mit variablen Zinssätzen. Alle Variablen bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

#### Zinsaufwand p. a.

in TEUR	2013	2012
+ 100 Basispunkte	8.490	7.116
- 50 Basispunkte	-3.865	-3.558

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

#### aa) Auswirkung auf das Eigenkapital

##### Derivative Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung

in TEUR	2013	2012
+ 100 Basispunkte	17.879	13.205
- 50 Basispunkte	-9.556	-3.397

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

##### Derivative Finanzinstrumente ohne Cashflow-Hedge-Bilanzierung

Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBOR:

in TEUR	2013	2012
+ 100 Basispunkte	5.638	1.254
- 50 Basispunkte	-1.840	-263

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

in TEUR	2013	2012
Aktienkurs im Vergleich zum Jahreschlusskurs 2013 (EUR 9,15)		
+ 10 Prozent	-4.262	n/a
- 10 Prozent	3.602	n/a

#### b) Kreditrisiko

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

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

#### c) Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne

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

Zum Bilanzstichtag hatten die nominalen finanziellen Verbindlichkeiten folgende Fälligkeiten entsprechend ihrer Vertragslaufzeit (auf Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31. Dezember 2013 zuzüglich gewichteter durchschnittlicher Marge von 162 Basispunkten für die Darlehen des Konzerns). Die nachfolgende Tabelle zeigt die sich daraus ergebenden künftigen undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten auf.

Die größte Verbindlichkeit ist ein Konsortialkredit von vier Banken über einen Betrag i.H.v. TEUR 538.963 (31. Dezember 2012: TEUR 564.721). Der zweite wesentliche Teil der Verbindlichkeiten besteht aus den im Rahmen der Refinanzierungsstrategie des Konzerns aufgenommenen Darlehen über einen Betrag von TEUR 295.529 (31. Dezember 2012: TEUR 332.264). Zur Absicherung dieser Verbindlichkeiten wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet.

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

in TEUR	< 1 Jahr	1–2 Jahre	2–3 Jahre	3–4 Jahre	4–5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
<b>Geschäftsjahr zum 31.12.2012</b>							
Zinsen	18.346	18.502	12.814	5.887	3.581	5.026	64.156
Darlehen	9.461	102.911	620.236	2.009	63.867	98.500	896.984
Derivative Finanzinstrumente	14.220	13.464	6.555	0	0	0	34.239
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	0	0	0	0	3.735
Sonstige Verbindlichkeiten	9.180	7	7	7	8	6.713	15.922
	<b>54.942</b>	<b>134.884</b>	<b>639.612</b>	<b>7.903</b>	<b>67.456</b>	<b>110.239</b>	<b>1.015.036</b>

Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 1.632.362 als Sicherheit gestellt.

## 20.2 Kapitalstrukturmanagement

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

Die Gesellschaft steuert ihre Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2013 und 31. Dezember 2012 wurden keine Veränderungen der Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft KPIs (Key Performance Indicators/Leistungskennzahlen), die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Die REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, ist der wichtigste KPI. Gemäß der Konzernstrategie soll die REIT-Eigenkapitalquote innerhalb des für die REIT-Gesetzgebung relevanten Zeitraums zwischen 45% und 55% liegen. Der REIT-Status bleibt bestehen, solange die REIT-Eigenkapitalquote nicht in drei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren unter 45% sinkt.

Folgende KPIs werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

### KPI'S gemäß deutschem REIT-Gesetz

in %	2013	2012	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	50,87	50,04	>45
Unbewegliches Vermögen	92,93	92,74	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23,66	20,99	<50 <sup>1)</sup>

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



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

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2013	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung „through profit or loss“	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.708	0	3.708	0	0	3.708	3.708	
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	89	0	89	0	0	89	89	
Derivative Finanzinstrumente	33.118	0	0	644	32.474	33.118	33.118	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.991	4.768	2.223	0	0	2.223	2.223	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	82.782	0	82.782	0	0	82.782	82.782	
<b>Gesamt</b>	<b>126.688</b>	<b>4.768</b>	<b>88.802</b>	<b>644</b>	<b>32.474</b>	<b>121.920</b>	<b>121.920</b>	

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2013	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung			
Langfristige Darlehen	822.486	0	822.486	0	822.486	831.661	
Derivative Finanzinstrumente	25.963	0	0	25.963	25.963	25.963	
Kurzfristige Darlehen	73.886	0	73.886	0	73.886	73.886	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.474	0	3.474	0	3.474	3.474	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.030	1.544	8.486	0	8.486	8.486	
<b>Gesamt</b>	<b>935.839</b>	<b>1.544</b>	<b>908.332</b>	<b>25.963</b>	<b>934.295</b>	<b>943.470</b>	

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2012	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Forderungen und ausgereichte Darlehen	Vermögenswerte mit Wertänderung „through profit or loss“	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.656	0	3.656	0	0	3.656	3.656	
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	89	0	89	0	0	89	89	
Derivative Finanzinstrumente	806	0	0	403	403	806	806	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.812	2.998	3.814	0	0	3.814	3.814	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	118.548	0	118.548	0	0	118.548	118.548	
<b>Gesamt</b>	<b>129.911</b>	<b>2.998</b>	<b>126.107</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>126.913</b>	<b>126.913</b>	

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2012	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten				Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente zur Absicherung				
Langfristige Darlehen	882.105	0	882.105	0	0	882.105	889.484	
Derivative Finanzinstrumente	35.080	0	0	35.080	0	35.080	35.080	
Kurzfristige Darlehen	9.986	0	9.986	0	0	9.986	9.986	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.735	0	3.735	0	0	3.735	3.735	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.164	3.949	17.215	0	0	17.215	17.215	
<b>Gesamt</b>	<b>952.070</b>	<b>3.949</b>	<b>913.041</b>	<b>35.080</b>	<b>0</b>	<b>948.121</b>	<b>955.501</b>	

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

Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten bestehen in folgender Höhe:

in TEUR	2013	2012
Finanzinstrumente mit Wertänderung „through profit or loss“	-7.554	-1.380
Verbindlichkeiten und Forderungen	-40	-64
<b>Gesamt</b>	<b>-7.594</b>	<b>-1.444</b>

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

### 20.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert der Finanzinstrumente, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden (z.B. Derivate im außerbörslichen Handel), wird unter Zuhilfenahme von Bewertungsverfahren ermittelt. Diese Bewertungsverfahren maximieren den Input von beobachtbaren Marktdaten, soweit diese ermittelbar sind, und greifen so wenig wie möglich auf unternehmensspezifische Annahmen zurück. Wenn alle relevanten Inputfaktoren, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert eines Finanzinstruments benötigt werden, vorliegen, ist das Instrument in Stufe 2 einzuordnen.

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

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

## 21 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Ende der Berichtsperiode, dem 31. Dezember 2013, ergaben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse, über die gemäß IAS 10 (Ereignisse nach der Berichtsperiode) zu berichten wäre.

## 22 Inanspruchnahme von Befreiungen zu bestimmten Anzeigepflichten

Folgende deutsche Tochtergesellschaften, die in den Konzernabschluss der alstria office REIT-AG einbezogen wurden, haben die Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264b HGB in Anspruch genommen:

- › alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Halberstädter Str. GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Hamburger Str. 43 GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg
- › alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg

## 23 Angaben gemäß WpHG (Wertpapierhandelsgesetz)

### 23.1 Ad-hoc-Mitteilungen

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

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

### 23.2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

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

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

### 23.3 Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2013 bestanden und uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Be-

teiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1a WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Nr.	Aktionäre, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellwerte (in %)
1	Stichting Pensioenfonds ABP, Heerlen, Niederlande	3,45	3
2	APG Groep N.V., Heerlen, Niederlande	3,45	3
3	APG Algemene Pensioen Groep N.V., Heerlen, Niederlande	3,45	3
4	CNP Assurances, Paris, Frankreich	5,14	5
5	RECM S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	0	3
6	Natixis S.A., Paris, Frankreich	0	3
7	Natixis Alternative Assets S.A., Luxemburg, Luxemburg	0	3
8	BPCE S.A., Paris, Frankreich	0	3
9	Ministerium für Finanzen des Staates Norwegen (im Namen des Staates Norwegen), Oslo, Norwegen	3,01	3
10	Norges Bank (Zentralbank von Norwegen), Oslo, Norwegen	3,01	3
11	Morgan Stanley Investment Management Limited, London, Großbritannien	2,80	3
12	Morgan Stanley Investments (UK), London, Großbritannien	2,80	3
13	Morgan Stanley Group (Europe), London, Großbritannien	2,80	3
14	Morgan Stanley International Limited, London, Großbritannien	2,80	3
15	Morgan Stanley International Holdings Inc, Wilmington, Delaware, USA	2,80	3
16	Henderson Global Investors (Holdings) plc, London, Großbritannien	2,90	3
17	Henderson Global Investors Limited, London, Großbritannien	2,90	3
18	Henderson Group plc, London, Großbritannien	2,90	3
19	Société Fédérale de Participations et d'Investissement/Federale Participa-tieen Investeringsmaatschappij SA/NV („SFPI/FPIM“), Brüssel, Belgien	2,97	3
20	Ministerium für Finanzen des Königreichs Belgien (im Namen des Königreichs Belgien), Brüssel, Belgien	2,97	3
21	Shamrock Cedobar Limited, Dublin, Irland	0	3,5
22	Cypress Grove International DL.P., New York, USA	0	3,5
23	CG Delaware Apellas Limited, Valletta, Malta	0	3,5
24	CGI Partners L.P., Delaware, USA	0	3,5
25	Cypress Grove International Associates LLC, Delaware, USA	0	3,5
26	Grove International Partners LLP, Delaware, USA	0	3,5
27	Coronation Fund Managers Ltd, Kapstadt, Südafrika	2,90	3
28	Coronation Investment Management (Pty) Ltd, Kapstadt, Südafrika	2,90	3
29	Coronation Asset Management (Pty) Ltd, Kapstadt, Südafrika	2,90	3
30	Morgan Stanley, Wilmington, Delaware, USA	2,99	3
31	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	5,02	5
32	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	3,001	3

<sup>1)</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG.

<sup>2)</sup> Zurechnung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG.

<sup>3)</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG.

<sup>4)</sup> Zurechnung in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 3 WpHG.

Datum der Schwellwertberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3 % oder mehr Stimmrechte von
01.04.2011	Ja <sup>1)</sup>	APG Groep N.V., APG Algemene Pensioen Groep N.V.
01.04.2011	Ja <sup>1)</sup>	APG Algemene Pensioen Groep N.V.
01.04.2011	Nein	–
07.12.2012	Nein	–
12.03.2013	Nein	–
29.04.2013	Ja <sup>1)</sup>	Norges Bank (Zentralbank von Norwegen)
29.04.2013	Nein	–
24.05.2013	Ja <sup>2)</sup>	–
24.05.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
24.05.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
24.05.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
24.05.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
16.09.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
16.09.2013	Ja <sup>2)</sup>	–
16.09.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
05.11.2013	Ja <sup>1), 2), 3)</sup>	–
05.11.2013	Ja <sup>1), 2), 3)</sup>	–
11.11.2013	Nein	–
10.12.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
10.12.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
10.12.2013	Ja <sup>2)</sup>	–
20.12.2013	Ja <sup>2), 3)</sup>	–
02.01.2014	Ja <sup>1), 2), 3)</sup>	–
03.01.2014	Ja <sup>1)</sup>	–

## 24 Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG (Aktiengesetz)

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

## 25 Prüfungshonorar

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

## 26 Vorstand

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

**Olivier Elamine,**  
Chief Executive Officer  
(Vorstandsvorsitzender)

**Alexander Dexne,**  
Chief Financial Officer  
(Finanzvorstand)

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

## 27 Aufsichtsrat

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

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

**Alexander Stuhlmann, Vorsitzender  
Hamburg, Deutschland  
Unternehmensberater,  
Geschäftsführer der  
Alexander Stuhlmann GmbH**

- › Capital Stage AG  
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
- › Euro-Aviation Versicherungs AG  
Vorsitzender des Aufsichtsrats
- › Frank Beteiligungsgesellschaft mbH  
Vorsitzender des Beirats
- › HASPA Finanzholding  
Mitglied des Kuratoriums
- › HCI Capital AG  
Vorsitzender des Aufsichtsrats
- › LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG  
Mitglied des Aufsichtsrats
- › Ludwig Görtz GmbH  
Mitglied des Verwaltungsrats
- › Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG  
Vorsitzender des Beirats
- › Studio Hamburg Berlin Brandenburg GmbH  
Mitglied des Beirats

**Dr. Johannes Conradi,  
Stellv. Vorsitzender  
Hamburg, Deutschland  
Rechtsanwalt und Partner bei  
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  
Non-Executive Board Member

**Roger Lee**  
**Paris, Frankreich**  
**Real Estate Investment Manager,**  
**Captiva Capital Management SAS**

- › Captiva Capital Management Ltd  
Director
- › Caposition SARL  
Director
- › Captiva Capital Management GmbH  
Director
- › Captiva International Partners LLP  
Partner

**Richard Mully**  
**Cobham (Surrey), Großbritannien**  
**Privater Investor, Starr Street Limited**

- › Starr Street Limited  
Director
- › Aberdeen Asset Management PLC  
Director
- › Hansteen Holdings PLC  
Director
- › ISG plc  
Director
- › seit 1. September 2013  
St Modwen Properties PLC  
Director

**Marianne Voigt**  
**Berlin, Deutschland**  
**Kauffrau, Geschäftsführerin der**  
**bettermarks GmbH**

Hamburg, 14. Februar 2014

Der Vorstand



**Olivier Elamine**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Dexne**  
Finanzvorstand

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 14. Februar 2014

alstria office REIT-AG

Der Vorstand



**Olivier Elamine**

Vorstandsvorsitzender



**Alexander Dexne**

Finanzvorstand

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der alstria office REIT-AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gewinn und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen,

der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 14. Februar 2014

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Reiher**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa. Deutsch**  
Wirtschaftsprüferin

# Corporate Governance

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

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

### **Überwachung und Beratung der Unternehmensführung**

Wir haben im Berichtsjahr 2013 die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand des Unternehmens beraten und seine Geschäftsführung überwacht. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens, die Planung, wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance der Gesellschaft informiert. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam ab. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen durch mündliche und schriftliche Berichte über wichtige Ereignisse unterrichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand führten regelmäßige Informations- und Beratungsgespräche, in denen Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance der Gesellschaft beraten wurden.

Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen haben wir eingehend mit dem Vorstand beraten. Soweit nach Gesetz, Satzung oder

den Geschäftsordnungen von Vorstand bzw. Aufsichtsrat erforderlich, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben. Dies schließt auch die Budgetplanung des Unternehmens ein.

Im Geschäftsjahr 2013 fanden vier ordentliche Sitzungen sowie eine außerordentliche Sitzung des Gesamtaufsichtsrats statt. Bei allen ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats waren sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats persönlich anwesend. Zusätzlich haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen eine Entscheidung per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2014 fand bis zum Abschluss dieses Berichts eine weitere Sitzung des Gesamtaufsichtsrats statt.

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

### **Schwerpunkte der Diskussion**

Im Geschäftsjahr 2013 konnte die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von EUR 79,4 Mio. platzieren sowie ihren syndizierten Kredit im Volumen von EUR 544 Mio. refinanzieren. Neben den im Geschäftsjahr 2013 getätigten Immobilientransaktionen und den regelmäßig wiederkehrenden Themen bildeten diese erfolgreich durchgeführten Projekte den Schwerpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Berichtsjahr.

In seiner Bilanzsitzung im Februar 2013 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie den Lageberichten und erörterte diese mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 und

schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an. Der Aufsichtsrat fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Er beriet und beschloss auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses über die Höhe der kurzfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung und befasste sich mit der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2013. Schließlich berieten Vorstand und Aufsichtsrat über mögliche Immobilientransaktionen.

In der außerordentlichen Sitzung im Mai 2013 beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über die Refinanzierung des syndizierten Darlehens der Gesellschaft und erteilte hierzu seine Zustimmung.

Themen der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Hauptversammlung im Mai 2013 waren die Bildung eines Sonderausschusses, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Begebung von Wandelschuldverschreibungen ermächtigt war und der Bericht des Vorstands zu einer durchgeführten Akquisition sowie zu Objektverkäufen, die jeweils unterhalb der Zustimmungsgrenze des Aufsichtsrats lagen.

In der Sitzung im September 2013 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zum Abschluss eines Zinnsicherungsgeschäfts für das neue Konsortialdarlehen der Gesellschaft. Vorstand und Aufsichtsrat berieten über bislang durchgeführte und weitere geplante Immobilientransaktionen und der Aufsichtsrat genehmigte das im Hinblick auf Akquisitionen und Verkäufe unterjährig angepasste Budget der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013. Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit den aktuellen Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und passte die Geschäftsordnung des Personalausschusses entsprechend an. Ferner diskutierte der Aufsichtsrat das positive Ergebnis der Prüfung

der Effizienz seiner Arbeit, die die Mitglieder des Aufsichtsrats anhand eines Fragebogens durchgeführt hatten. Schließlich wurden dem Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr Mitarbeiter der ersten Führungsebene unter dem Vorstand sowie die von ihnen geleiteten Unternehmensbereiche vorgestellt.

In seiner Sitzung im November 2013 beschloss der Aufsichtsrat nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2014. Er passte die Geschäftsordnung für den Vorstand nach einer entsprechenden Empfehlung des Personalausschusses an und befasste sich mit den neuen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie den zuletzt im November 2012 festgelegten konkreten Zielen für seine Zusammensetzung (Diversity Statement). Vorstand und Aufsichtsrat berieten ferner über Akquisitions- und Finanzierungsmöglichkeiten.

Der Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren im April 2013 betraf die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012.

Auf seiner Bilanzsitzung im Februar 2014 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und befasste sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands.

### **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Der sechsköpfige Aufsichtsrat hat drei ständige Ausschüsse eingerichtet, die ihn bei seiner Arbeit unterstützen und jeweils mit drei Mitgliedern besetzt sind. Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den » Seiten 110 bis 116 des Geschäftsberichts dargestellt.

Den Ausschüssen sind im gesetzlich zulässigen Rahmen teilweise Entscheidungsbefugnisse übertragen worden, zum Teil bereiten sie die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor. Die Ausschussvorsitzenden informieren den Gesamtaufsichtsrat in dessen Sitzungen über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse. Im Geschäftsjahr 2013 befassten sich die Ausschüsse des Aufsichtsrats vor allem mit folgenden Themen:

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2013 in drei Sitzungen zusammen, an denen stets der Finanzvorstand teilnahm. Im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung behandelte der Prüfungsausschuss den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie die Lageberichte. Er diskutierte die Dokumente mit den Abschlussprüfern und führte eine entsprechende Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch und unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Weitere Themen waren eine Empfehlung an den Aufsichtsrat zu seinem Beschlussvorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers, die Prüfung der Unabhängigkeit der Abschlussprüfer sowie der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, nebst Honorarvereinbarung, die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte sowie die Erörterung des Rechnungslegungsprozesses, des Risikomanagementsystems und der erfassten wesentlichen Risiken, der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionsystems sowie des Compliance-Systems. Schließlich befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Ergebnissen der internen Revision und führte eine Prüfung der Effizienz seiner Arbeit durch. Die Auswertung ergab eine durchweg gute Effizienz.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2013 dreimal. Der Personalausschuss beriet über die Höhe der kurzfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 unter Berücksichtigung ihrer individuel-

len Leistung sowie die Parameter für die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2013. Er unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Der Personalausschuss überprüfte die Effizienz seiner Arbeit und bereitete den Beschluss des Aufsichtsrats zur Anpassung der Geschäftsordnung für den Vorstand vor. Er befasste sich zudem mit den neuen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und erarbeitete entsprechende Beschlussvorschläge zum Umgang mit diesen Empfehlungen.

Der Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2013 in vier Sitzungen und einem Umlaufbeschluss seine Zustimmung zu Beratungsleistungen durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP, deren Partner das Aufsichtsratsmitglied Dr. Johannes Conradi ist, erteilt und die Effizienz seiner Arbeit überprüft. Die im Geschäftsjahr 2013 durchgeführten Immobilientransaktionen wurden von den Mitgliedern des Investitionsausschusses zusammen mit den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats im Plenum beraten. Eine Zustimmungspflicht des Aufsichtsrats oder seines Ausschusses bestand im Hinblick auf den Umfang der einzelnen Immobilientransaktionen nicht.

Im Geschäftsjahr 2013 bildete der Aufsichtsrat zudem einen vierköpfigen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Begebung einer Wandelschuldverschreibung mit Unterlegung von Aktien in Höhe von bis zu 10 % des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ermächtigt war. Der Sonderausschuss kam im Juni 2013 in vier Sitzungen per Telefonkonferenz zusammen, beriet mit dem Vorstand Fragen der Durchführung der Begebung der Wandelschuldverschreibung unter Ausschluss des Bezugsrechts und stimmte der Begebung der Anleihe zu. Die Zusammensetzung des Sonderausschusses ist ebenfalls in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den »Seiten 110 bis 116 des Geschäftsberichts dargestellt.

Kein Mitglied der Ausschüsse nahm an weniger als der Hälfte der jeweiligen Ausschusssitzungen teil.

## Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, übernahm die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts der alstria office REIT-AG sowie des Konzernabschlusses einschließlich des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 und versah diese mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der alstria office REIT-AG, der Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichts sowie der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden ebenso wie die Berichte des Abschlussprüfers allen Mitgliedern des Aufsichtsrats unverzüglich nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat prüfte die vom Vorstand aufgestellten Dokumente umfassend im Prüfungsausschuss und im Plenum. In der Sitzung des Prüfungsausschusses berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung (einschließlich der Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems) und stand für Fragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss hat die Prüfung durch den Aufsichtsrat vorbereitet und darüber in Gegenwart des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers an das Plenum berichtet. Das Plenum prüfte und diskutierte sowohl den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss als auch die Ergebnisse der Abschlussprüfung. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat waren Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss. Damit gilt der Jahresabschluss als festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an.

## Corporate Governance

Im Berichtszeitraum befasste sich der Aufsichtsrat zudem mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex durch die alstria office REIT-AG. Vorstand und Aufsichtsrat gaben zuletzt im Februar 2014 die jährliche Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ab, die danach den Aktionären auf der Website des Unternehmens dauerhaft zugänglich gemacht wurde. Darin haben Vorstand und Aufsichtsrat erklärt, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im Wesentlichen entsprochen wurde und wird und welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Für seine eigene Zusammensetzung legt der Aufsichtsrat konkrete Ziele fest („Diversity Statement“), die zusammen mit dem Stand ihrer Umsetzung in der Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft veröffentlicht sind. Als Ergebnis einer Selbsteinschätzung der Mitglieder des Aufsichtsrats im Herbst 2013 konnte festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat in der Besetzung zum 31. Dezember 2013 dieser Zielsetzung entspricht. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern traten im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht auf.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2013.

Hamburg, im Februar 2014

Für den Aufsichtsrat

**Alexander Stuhlmann**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

## ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG („alstria“) sind sich bei der Unternehmensführung ihrer Verantwortung gegenüber den Aktionären, Mitarbeitern und Mietern der alstria bewusst. Ausdruck dieser Verantwortung ist unter anderem eine transparente Berichterstattung in der Erklärung zur Unternehmensführung mit dem Ziel, das Vertrauen der Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der Gesellschaft zu fördern. In dieser Erklärung berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) sowie gemäß § 289a Abs. 1 HGB über die Unternehmensführung bei der alstria. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes, Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat, eine Beschreibung ihrer Arbeitsweise sowie der Corporate Governance der Gesellschaft.

### Deutscher Corporate Governance Kodex und Entsprechenserklärung

Im Sinne einer wertorientierten Unternehmensführung hat alstria weite Teile des Deutschen Corporate Governance Kodex (zuletzt in der Fassung vom 13. Mai 2013) umgesetzt und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Die Empfehlungen und Anregungen der vom deutschen Bundesministerium für Justiz einberufenen Regierungskommission enthalten international und national akzeptierte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Die Entsprechenserklärung der alstria zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ist auf der Unternehmens-Website ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)) veröffentlicht. In einigen wenigen Punkten hat alstria nach sorgfältiger Abwägung entschieden, von den Empfehlungen des Kodex abzuweichen. Diese Punkte und ihre Begründung sind in der Entsprechenserklärung aufgeführt, die Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 27. Februar 2014 abgegeben haben:

### Entsprechenserklärung vom 27. Februar 2014

„Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 28. Februar 2013 wurde den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 15. Mai 2012 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 mit den folgenden Ausnahmen auch in Zukunft zu entsprechen.“

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

Bei der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wurde kein Selbstbehalt vereinbart. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben.

#### Änderung der Erfolgsziele für variable Vergütungsteile, Ziffer 4.2.3

Das kurzfristige variable Vergütungselement für den Vorstand bemisst sich primär anhand der erzielten Funds From Operations („FFO“). Für den Fall, dass Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO für ein Geschäftsjahr beigetragen haben, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO unterjährig entsprechend an. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird. Akquisitionen wirken sich auf die Vorstandsvergütung nur über die mehrjährige Bemessungsgrundlage der variablen Vergütungsbestandteile aus, wodurch ein Gleichklang der Interessen des Vorstands mit denen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre erreicht wird. Umgekehrt beabsichtigt der Aufsichtsrat, das Erfolgsziel FFO auch an Verkäufe entsprechend anzupassen.

### **Festlegung des angestrebten Versorgungsniveaus, Ziffer 4.2.3 (neu eingeführt mit Kodexfassung vom 13. Mai 2013)**

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

### **Erörterung der Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte durch den Aufsichtsrat oder seinen Prüfungsausschuss mit dem Vorstand vor der Veröffentlichung, Ziffer 7.1.2**

Die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte werden dem Aufsichtsrat vor ihrer Veröffentlichung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden die Finanzberichte zeitnah nach deren Veröffentlichung ausführlich mit dem Aufsichtsrat erörtert. Für den Fall, dass sich wesentliche Abweichungen von dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget oder Geschäftsplan ergeben, wird dem Aufsichtsrat die Möglichkeit eingeräumt, die Zahlen vor ihrer Veröffentlichung mit dem Vorstand zu erörtern. Vorstand und Aufsichtsrat erachten dieses Vorgehen als angemessen und ausreichend.“

Alle anderen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 13. Mai 2013 werden vollständig umgesetzt. alstria hat einen Corporate Governance-Beauftragten im Unternehmen ernannt, der mindestens einmal jährlich und im Übrigen anlassbedingt über Änderungen des Kodex an Vorstand und Aufsichtsrat berichtet. Damit gewährleistet alstria die durchgängige Einhaltung dieser Prinzipien im Unternehmen. Durch Analyse, Überwachung und Transparenz legt alstria die Grundlage für eine gerechte und effiziente Unternehmensführung. Dies wird auch künftig der Maßstab bleiben.

### **Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen. Der Aufsichtsratsvorsitzende hält regelmäßigen Kontakt zum Vorstand.

Der Vorstand der alstria besteht mit Olivier Elamine als Vorstandsvorsitzendem und Alexander Dexne als Finanzvorstand aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele und – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Die Arbeit des Vorstands sowie die Ressortzuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder sind in der Geschäftsordnung und dem Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand geregelt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, dürfen Vorstandsmitglieder nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen. Im Berichtsjahr kam es zu keinen Interessenkonflikten von Vorstandsmitgliedern der alstria. Die Mitglieder des Vorstands nehmen keine Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften mit vergleichbaren Anforderungen wahr. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Vorstandsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen oder mit ihnen persönlich verbundenen Unternehmen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Sämtliche Geschäfte müssen branchenüblichen Standards entsprechen. Entsprechende Verträge bestanden im Berichtszeitraum nicht. Bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen achtet der Vorstand auf Vielfalt (Diversity) und strebt hierbei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an. 44,44 % der Managementpositionen bei alstria waren zum 31. Dezember 2013 mit weiblichen Mitarbeitern besetzt.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Vorstand bindet den Aufsichtsrat in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen ein. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sieht für bestimmte bedeutende Geschäftsvorgänge der Gesellschaft einen Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats vor, beispielsweise für den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien mit einer Gegenleistung von mehr als EUR 30 Mio., den Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen mit einem Volumen von über EUR 30 Mio., den Abschluss oder die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. oder für nicht im vom Aufsichtsrat genehmigten Budget vorgesehene Investitionen in Vermögensgegenstände der Gesellschaft (Modernisierungsmaßnahmen), die eine jährliche Gesamtsumme von EUR 2 Mio. übersteigen. Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den » Seiten 106 bis 109 des Geschäftsberichts.

### Zusammensetzung des Aufsichtsrats

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

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

Die Amtszeiten aller Mitglieder des Aufsichtsrats enden mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 beschließt. Im Geschäftsjahr 2013 haben sich keine Änderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats ergeben.

Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an. Er ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsrat hat im November 2010 erstmals Ziele hinsichtlich seiner Zusammensetzung benannt. Die Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurden zuletzt im November 2012 durch den Aufsichtsrat überprüft und an die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex aus dem Jahr 2012 angepasst.

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

1. Diversity  
Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen in ihrer Gesamtheit über die Vielfalt (Diversity) an Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen, die für eine erfolgreiche Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist, insbesondere im Kapitalmarkt und deutschen Immobilienmarkt.
2. Frauen  
Mindestens ein Aufsichtsratsmitglied soll weiblich sein.
3. Auslandserfahrung  
Mindestens zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen in besonderem Maße über im Ausland erworbene Erfahrungen verfügen.
4. Unabhängigkeit  
Mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder sollen in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung, die einen wesentli-

chen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann, zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen stehen.

#### 5. Unabhängiger Finanzexperte

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

#### 6. Sonstige Interessenkonflikte

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

#### 7. Altersgrenze

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

Im November 2013 überprüfte der Aufsichtsrat die Umsetzung der Ziele erneut und kam zu dem Ergebnis, dass alle diese Ziele derzeit umgesetzt sind.

### **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei ständige Ausschüsse gebildet. Jeder Ausschuss verfügt über eine eigene Geschäftsordnung, die die Angelegenheiten und Aufgaben des Ausschusses näher regelt.

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Angelegenheiten der Rechnungslegung, der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der notwendigen Unabhängigkeit und der Vergütung des Abschlussprüfers sowie mit Fragen des Risikomanagements, des internen Kontroll- und Revisionsystems und der Compliance. Dem Prüfungsausschuss gehörten Marianne Voigt als Vorsitzende und Dr. Johannes Conradi sowie Roger Lee als einfache Mitglieder an.

Der Investitionsausschuss entscheidet über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien oder anderen Vermögensgegenständen, sofern sie einen Wert zwischen EUR 30 Mio.

und EUR 100 Mio. haben. Transaktionen, die über diesem Betrag liegen, sind dem Gesamtaufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Ferner entscheidet der Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu Abschluss, Erneuerung oder vorzeitiger Beendigung von Mietverträgen mit Dritten mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. sowie zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG. Dem Investitionsausschuss gehörten bis zum 31. Dezember 2013 Richard Mully als Vorsitzender sowie Benoît Héroult und Alexander Stuhlmann als weitere Mitglieder an.

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

Im Mai 2013 hatte der Aufsichtsrat zudem im Rahmen der Ausgabe einer Wandelanleihe einen Sonderausschuss Schuldverschreibungen gebildet, dem Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Roger Lee, Benoît Héroult und Richard Mully als weitere Mitglieder angehörten.

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2013 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den » Seiten 106 bis 109 des Geschäftsberichts.

## Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vergütungssystem für Vorstand und Aufsichtsrat wird in dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2013 erläutert. Dort findet sich auch eine individualisierte Offenlegung der Vergütung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2012 und 2013. Mit Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2010 hatten die Aktionäre das System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder mit großer Mehrheit gebilligt.

## Aktionsoptionsprogramm und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme

### Aktionsoptionsprogramm und Long Term Incentive Plan

Im März 2007 beschloss der Aufsichtsrat gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis ein Aktienoptionsprogramm für die Mitglieder des Vorstands und nahm die Ausgabe einer ersten und einzigen Tranche der Aktienoptionsrechte an den Vorstand vor. Das Aktienoptionsprogramm wurde im März 2010 durch einen Long Term Incentive Plan als neues langfristiges Vergütungselement ersetzt, läuft aber im Umfang der im Jahre 2007 gewährten Tranche weiter. Die Laufzeit dieser Aktienoptionen endet im Geschäftsjahr 2014. Im Rahmen des Long Term Incentive Plans werden an die Mitglieder des Vorstands ab dem Geschäftsjahr 2010 jährlich virtuelle Aktien ausgeben, die eine vierjährige Laufzeit haben. Aktienoptionsprogramm und Long Term Incentive Plan sind im Vergütungsbericht auf den » Seiten 117 bis 123 dargestellt.

### Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Gemäß der von der Hauptversammlung am 15. März 2007 erteilten Befugnis war der Vorstand bis zum 15. März 2012 ermächtigt, im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms maximal 500.000 Wandelgenussscheine mit einem Gesamtnominalwert von EUR 500.000 an alstria-Mitarbeiter und Mitarbeiter aus Unternehmen, an denen alstria direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist, auszugeben. Vorstandsmitglieder galten im Sinne dieses Programms nicht als Mitarbeiter.

Nach Ablauf der vorgenannten Ermächtigung wurde der Vorstand durch die Hauptversammlung am 24. April 2012 erneut ermächtigt, bis zum 23. April 2017 maximal 500.000 Wandelgenussscheine im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms an alstria-Mitarbeiter und Mitarbeiter aus Unternehmen, an denen alstria direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist, auszugeben.

Jeder im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligungsprogramme ausgegebene Wandelgenussschein wird in eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der alstria umgewandelt, falls der Börsenkurs der Gesellschaft nach Ausgabe der Wandelgenussscheine den Börsenkurs am Ausgabebetrag an mindestens sieben nicht aufeinanderfolgenden Börsentagen um 5 % oder mehr übersteigt. Eine Umwandlung erfolgt nur an definierten Wandlungstagen und nur dann, wenn der Bezugsberechtigte den Wandlungspreis zahlt und zum vorgeschriebenen Wandlungsdatum noch immer bei alstria oder einem ihrer Tochterunternehmen beschäftigt ist. Die maximale Laufzeit eines Wandelgenussscheins beträgt fünf Jahre.

Im Rahmen des nunmehr ausgelaufenen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2007 wurden insgesamt 300.100 Wandelgenussscheine ausgegeben, von denen bislang insgesamt 165.500 Stück in Aktien der Gesellschaft gewandelt wurden. Im Rahmen des neuen Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2012 wurden bislang 197.800 Wandelgenussscheine an alstria-Mitarbeiter ausgeben.

## Directors' Dealings – meldepflichtige Wertpapiergeschäfte

Gemäß § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) sind Vorstand und Aufsichtsrat der alstria und nahestehende Personen (Familienangehörige) dazu verpflichtet, Wertpapiergeschäfte mit alstria-Aktien offenzulegen. Neben dem Erwerb und der Veräußerung von alstria-Aktien muss auch jede Transaktion, die im Zusammenhang mit alstria-Aktien steht (z. B. der Erwerb oder die Veräußerung von Optionsscheinen auf die alstria-Aktie), gemeldet werden. Das Unternehmen muss innerhalb von fünf Arbeitstagen von einer derartigen Transaktion in Kenntnis gesetzt werden und diese unverzüglich publizieren.

Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Gesamtwert der Transaktionen im Kalenderjahr EUR 5.000 nicht übersteigt. Die der alstria im Geschäftsjahr 2013 gemeldeten Geschäfte wurden europaweit in den Medien veröffentlicht und sind auf der Unternehmenswebsite ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)) abrufbar.

### **Die Beziehung zu den Aktionären des Unternehmens**

Die alstria office REIT-AG respektiert die Rechte der Aktionäre und garantiert nach bestem Vermögen die Ausübung dieser Rechte im gesetzlichen und satzungsmäßig vorgesehenen Rahmen. Diese Rechte umfassen insbesondere den freien Erwerb und die freie Veräußerung von Aktien, eine angemessene Befriedigung des Informationsbedürfnisses, adäquat verteilte Stimmrechte je Aktie (eine Aktie – eine Stimme) sowie die Teilnahme an der jährlichen Hauptversammlung. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erläutert, wie Weisungen zur Stimmrechtsausübung erteilt werden können. Die Möglichkeit einer Briefwahl ist in der Satzung nicht vorgesehen. Die Aktionäre haben mit der Bevollmächtigung des Stimmrechtsvertreters der Gesellschaft bereits jetzt die Möglichkeit, ihre Stimme schon vor dem Tag der Hauptversammlung abzugeben, so dass die Wahrnehmung der Aktionärsrechte durch die zusätzliche Möglichkeit einer Briefwahl im Ergebnis nicht erleichtert würde.

Die Einberufungsunterlagen für die Hauptversammlungen können auf Wunsch des Aktionärs auch elektronisch versandt werden. Die Einberufung und die nach den gesetzlichen Vorschriften vor der Hauptversammlung auszulegenden Dokumente werden zusammen mit den weiteren Unterlagen gemäß § 124a AktG auf der Website der Gesellschaft zusammen mit der Tagesordnung veröffentlicht. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Abstimmungsergebnisse ebenfalls auf der Unternehmens-Website bekannt gegeben.

### **Kommunikation mit der Öffentlichkeit**

Bei der Weitergabe von Informationen an Personen außerhalb des Unternehmens berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzüglichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. alstria unterrichtet ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über die Lage des Unternehmens und über wesentliche Geschäftsereignisse insbesondere durch Finanzberichte, Analysten- und Pressekonferenzen, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie die Hauptversammlung. Auf der Website der alstria finden sich umfassende Informationen über das Unternehmen und die Aktie, insbesondere die Finanzberichte, der Kursverlauf sowie Meldungen über Erwerb und Veräußerung von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente gemäß § 15a WpHG. Ferner veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf der Website einen Finanzkalender, in dem alle für Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt werden. Alle Mitteilungen und Informationen werden auch in englischer Sprache veröffentlicht.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und die Quartalsfinanzberichte. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS). Zu gesellschaftsrechtlichen Zwecken (Berechnung von Dividenden, Gläubigerschutz) wird ein Einzelabschluss erstellt, der den nationalen handelsrechtlichen Vorgaben (HGB) entspricht.

Der Konzernabschluss und der Einzelabschluss werden durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vergibt nach Prüfung der Unabhängigkeit das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer für alstria office REIT-AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2013 und für die prüferische Durchsicht des Halbjah-

resfinanzberichts 2013 wurde die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, gewählt. Der Abschlussprüfer nimmt an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Gesamtaufsichtsrats zur Beratung über den Einzel- und Konzernabschluss teil und stellt die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vor.

## Compliance

Gemäß Ziffer 4.1.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der Vorstand für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin. Der gute Ruf der alstria und das Vertrauen ihrer Aktionäre, Mieter und Mitarbeiter hängen entscheidend von dem Verhalten jedes einzelnen Mitarbeiters ab.

alstria hat daher einen Verhaltenskodex entwickelt, der Verhaltensgrundsätze aufzeigt, Orientierung in Konfliktsituationen (z. B. bei Interessenkonflikten) bietet und damit allen Mitarbeitern des Konzerns als Leitbild und Orientierung für korrektes Verhalten dient. Der Kodex ist auf der Unternehmens-Webseite ([www.alstria.de](http://www.alstria.de)) veröffentlicht.

Für die Vermittlung der im Verhaltenskodex und in den unternehmensinternen Richtlinien verankerten Werte sowie die Überwachung ihrer Einhaltung hat alstria eine Compliance-Organisation aufgebaut. Die Vermittlung der Werte übernimmt der Compliance Officer durch die Beantwortung von Fragen zur Umsetzung des Kodex und Präsenzs Schulungen für alle Mitarbeiter. Die Überwachung der Einhaltung erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Überprüfungen durch eine Revisionsstelle. alstria hat zudem eine Hotline eingerichtet, bei der Mitarbeiter Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder die unternehmensinternen Richtlinien anonym melden können. Darüber hinaus erörtert der Vorstand regelmäßig die Compliance der Gesellschaft mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

Verstöße gegen den Verhaltenskodex werden nicht toleriert, vollumfänglich aufgeklärt und geahndet. Dies kann disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Dienstverhältnisses, die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen sowie Strafanzeigen umfassen.

## Nachhaltigkeit

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

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

Im Februar 2014

## Der Vorstand Der Aufsichtsrat

## VERGÜTUNGSBERICHT\*

### Vergütung der Mitglieder des Vorstands

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

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

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

### 1 Struktur der Vorstandsvergütung

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

#### Fixum

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

#### Variable Vergütungselemente

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

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

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

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

### Erfolgsziel FFO für STI

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

### Min. /Max. Erfolgszielerreichung

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

### Diskretionärer Faktor

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

### Anteil mehrjährige Elemente

Beschreibt den Anteil des mehrjährigen Elements am betreffenden Vergütungsbestandteil.

### Referenzaktienkurs

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

### Virtuelle Aktien

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

### Auszahlungsbetrag

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

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

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

### Nebenleistungen

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

## 2 Vergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2013

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.192. Der Gesamtbeitrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der Barauszahlung auf die virtuellen Aktien für den STI 2010) betrug TEUR 1.464.

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

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

## Vergütung der Mitglieder des Vorstands für die Geschäftsjahre 2012 und 2013

Gewährte Zuwendungen	Olivier Elamine (CEO)			
	2012	2013	2013 (Min.)	2013 (Max.) <sup>10)</sup>
<b>in TEUR</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2013 (Min.)</b>	<b>2013 (Max.)<sup>10)</sup></b>
<b>Summe Festvergütung und Nebenleistungen</b>	<b>452</b>	<b>451</b>	<b>451</b>	<b>451</b>
Festvergütung <sup>1)</sup>	440	440	440	440
Nebenleistungen <sup>2)</sup>	12	11	11	11
<b>Summe einjährige variable Vergütung</b>	<b>173</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>312</b>
Einjährige variable Vergütung (STI 2012)	173 <sup>3)</sup>	–	–	–
Einjährige variable Vergütung (STI 2013)	–	173 <sup>3)</sup>	0	312 <sup>4)</sup>
<b>Summe mehrjährige variable Vergütung</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>0</b>	<b>2.240</b>
STI 2012 (1 plus 2 Jahre)	58 <sup>5)</sup>	–	–	–
STI 2013 (1 plus 2 Jahre)	–	58 <sup>5)</sup>	0	260 <sup>6)</sup>
LTI 2012 (4 Jahre)	440 <sup>7)</sup>	–	–	–
LTI 2013 (4 Jahre)	–	440 <sup>7)</sup>	0	1.980 <sup>8)</sup>
<b>Summe fixe und variable Vergütung</b>	<b>1.123</b>	<b>1.122</b>	<b>451</b>	<b>3.003</b>
Versorgungsaufwand <sup>9)</sup>	84	84	84	84
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.207</b>	<b>1.206</b>	<b>535</b>	<b>3.087</b>

<sup>1)</sup> jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag

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

<sup>3)</sup> 75% des STI Zielwerts für das jeweilige Geschäftsjahr

<sup>4)</sup> maximal erreichbarer Auszahlungsbetrag für 75%

des STI nach 1 Jahr (Zielwert STI x 0,75 x 1,5 x 1,2)

<sup>5)</sup> 25% des STI Zielwerts für das jeweilige Geschäftsjahr

<sup>6)</sup> 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)

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

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

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

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

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

<sup>1)</sup> jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag

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

<sup>3)</sup> Auszahlungsbetrag für 75% des STI nach 1 Jahr für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr

<sup>4)</sup> Auszahlungsbetrag für 25% des STI nach 1 plus weiteren 2 Jahren

<sup>5)</sup> beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge

Gewährte Zuwendungen	Alexander Dexne (CFO)			
	2012	2013	2013 (Min.)	2013 (Max.) <sup>10</sup>
<b>in TEUR</b>				
<b>Summe Festvergütung und Nebenleistungen</b>	<b>379</b>	<b>379</b>	<b>379</b>	<b>379</b>
Festvergütung <sup>1)</sup>	360	360	360	360
Nebenleistungen <sup>2)</sup>	19	19	19	19
<b>Summe einjährige variable Vergütung</b>	<b>142</b>	<b>142</b>	<b>0</b>	<b>255</b>
Einjährige variable Vergütung (STI 2012)	142 <sup>3)</sup>	–	–	–
Einjährige variable Vergütung (STI 2013)	–	142 <sup>3)</sup>	0	255 <sup>4)</sup>
<b>Summe mehrjährige variable Vergütung</b>	<b>407</b>	<b>407</b>	<b>0</b>	<b>1.833</b>
STI 2012 (1 plus 2 Jahre)	47 <sup>5)</sup>	–	–	–
STI 2013 (1 plus 2 Jahre)	–	47 <sup>5)</sup>	0	213 <sup>6)</sup>
LTI 2012 (4 Jahre)	360 <sup>7)</sup>	–	–	–
LTI 2013 (4 Jahre)	–	360 <sup>7)</sup>	0	1.620 <sup>8)</sup>
<b>Summe fixe und variable Vergütung</b>	<b>928</b>	<b>928</b>	<b>379</b>	<b>2.467</b>
Versorgungsaufwand <sup>9)</sup>	58	58	58	58
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>986</b>	<b>986</b>	<b>437</b>	<b>2.525</b>

**Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte  
der in 2013 gewährten variablen Vergütungsbestandteile:**

- Einjährige variable Vergütung**
1. FFO 2013 = EUR 69,4 Mio.  
(budgetierter FFO von EUR 46,3 Mio. wird zu 150 % erreicht)
  2. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2

**Mehrjährige variable Vergütung**

- LTI (4 Jahre)
1. Absoluter TSR  $\geq 8\%$ , d.h. absoluter total shareholder return für alstria-Investoren über 4 Jahre von 8% p. a. oder mehr
  2. Relativer TSR (TSR vs. EPRA)  $\geq 25\%$ , d.h. der alstria-Aktienkurs übersteigt den EPRA/NA-REIT Europe Index Ex UK um 25 %
  3. Der alstria-Aktienkurs steigt um 250 % (Aktienkurs am Gewährungstag von EUR 9,29 > Aktienkurs am Auszahlungstag nach 4 Jahren EUR 23,225)
  4. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
- STI (1 plus 2 Jahre)
- Aktienkurs der Gesellschaft steigt um 250 %  
(z.B.: Aktienkurs von EUR 9,00 am deferral date >  
Aktienkurs von EUR 22,50 am Auszahlungstag nach 2 Jahren)

### **3 Sonstige Pflichtangaben** **Zusagen im Falle der Beendigung** **der Vorstandstätigkeit**

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

### **Zusätzliche Angaben zu aktienbasierten Vergütungselementen**

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

Die Eckpunkte des Aktienoptionsprogramms 2007 können wie folgt beschrieben werden: Die Laufzeit der Aktienoptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabezeitpunkt. Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der aktuelle Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft den Ausübungspreis um 20 % oder mehr an mindestens sieben aufeinanderfolgenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor Beginn des entsprechenden Ausübungszeitraums übersteigt. Die Aktienoptionen können nur nach Ende einer Haltefrist von zwei Jahren und auch nur während vier Ausübungszeiträumen eines jeden Jahres ausgeübt werden. Jeder Ausübungszeitraum beträgt 30 Tage, beginnend an dem Tag der Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten, zweiten und dritten Quartals und dem Tag der Hauptversammlung. Es bestehen keine Barzahlungsalternativen. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktienoptionen entspricht EUR 16,00. Das Erfolgsziel für die in 2007 gewährten Aktienoptionen beträgt EUR 19,20.

## Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats

### 1 Struktur der

#### Aufsichtsratsvergütung

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

### 2 Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2013

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

in TEUR

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

# REIT-Angaben

## REIT-ERKLÄRUNG

### Erklärung des Vorstands

Im Zusammenhang mit unserem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie unserem Konzernabschluss nach § 315a HGB zum 31. Dezember 2013 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 82,17% der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz, dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.
2. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hielt nach unserem Kenntnisstand zum Abschlussstichtag kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva gemäß Konzernabschluss abzüglich Ausschüttungsverpflichtung und Rücklagebildung im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
  - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 1.659.441 beläuft und somit 92,93% der Aktiva darstellt;
  - b) machten zum Abschlussstichtag die Aktiva die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 454 belaufen, höchstens 20%, nämlich 0,03%, aus.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen gemäß Konzernabschluss im Sinne des § 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz
  - a) wurden im Geschäftsjahr 2013 im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen i.H.v. EUR 105,9 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;
  - b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren, im Geschäftsjahr 2013 auf TEUR 186. Dies entspricht 0,18% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. In 2013 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 39.467 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2012 wurde ein Jahresüberschuss im Sinne des § 275 des Handelsgesetzbuches nicht ausgewiesen.
6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.
7. Seit 2009 hat der Konzern 23,66% des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im Konzernabschluss zum Abschlussstichtag gemäß § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz ausgewiesene Eigenkapital beträgt EUR 844,1 Mio. und entspricht damit 50,9% des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist.

alstria office REIT-AG  
Hamburg, den 14. Februar 2014



**Olivier Elamine**



**Alexander Dexne**

Vorstandsvorsitzender Finanzvorstand

## REIT-VERMERK

Das Ergebnis unserer Prüfung haben wir in einem besonderen Vermerk gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 REIT-Gesetz wie folgt zusammengefasst:

### **Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REITG)**

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2) vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beachtung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge

hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe, die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses abgestimmt. Zudem haben wir die Anpassungen der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens an die Vorgaben nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz geprüft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2013 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz.

Hamburg, den 14. Februar 2014

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)  
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Deutsch)  
Wirtschaftsprüferin

# Glossar

... sprechen sie alstria?

Die Immobilienwirtschaft hat ihre eigene Sprache entwickelt, die auch aus vielen technischen Begriffen besteht. Um das Verständnis zu erleichtern, haben wir ein Glossar beigefügt.

## A

### **AFFO (Adjusted Funds From Operations)**

Das AFFO wird grundsätzlich analog zum FFO (Funds From Operations) ermittelt. Zusätzlich berücksichtigt diese Kennzahl Investitionen, die dem Qualitätserhalt des Investmentportfolios dienen.

### **Aktie**

Der Begriff Aktie bezeichnet sowohl die Mitgliedschaftsrechte (Beteiligung an der Aktiengesellschaft) als auch das Wertpapier, das diese Rechte verkörpert. Der Inhaber einer Aktie (Aktionär) ist „Teilhhaber“ am Vermögen der Aktiengesellschaft. Seine Rechte werden durch die Bestimmungen des Aktiengesetzes geschützt.

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Immobilien, Grundstücke und Gebäude, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieterträgen oder Vermögenszuwächsen gehalten und nicht zu betrieblichen Zwecken genutzt werden. Der Wert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird gemäß IAS 40 bestimmt.

### **Asset Management**

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

### **Aufsichtsrat**

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

## B

### **Bewertungsrendite**

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

### **Bilanz**

Gegenüberstellung von Aktiva und Passiva, also „Soll“ und „Haben“ zum Ende des Geschäftsjahres, woraus der Vermögensstand der Aktiengesellschaft hervorgeht. Die Bilanz ist Bestandteil des Jahresabschlusses.

### **Börse**

Die Börse ist der Markt (Treffpunkt von Angebot und Nachfrage) für Wertpapiere. Der Börsenhandel findet in der Bundesrepublik Deutschland an bestimmten Orten zu bestimmten Zeiten statt. Die deutschen Wertpapierbörsen unterliegen der staatlichen Aufsicht. Über die Zulassung von Personen zum Börsenhandel entscheidet der Börsenvorstand. Über die Zulassung von Wertpapieren zum Börsenhandel entscheidet eine vom Land überwachte Zulassungsstelle. An den deutschen Wertpapierbörsen gibt es verschiedene Teilmärkte, auch Handels- oder Marktsegmente genannt. Für Wertpapiere, die zu keinem der Marktsegmente zugelassen sind, dürfen Kauf- und Verkaufsaufträge während der Börsenzeit im Börsensaal weder angenommen noch vermittelt werden.

### **Büroimmobilien**

Gebäude, in denen mindestens 75 % der nutzbaren Fläche als Büro verwendet werden.

**C****Cashflow**

Kennzahl, die die Nettoveränderung von liquiden Mitteln aus Umsätzen und anderen Zahlungsströmen in einer Berichtsperiode misst.

**CO<sub>2</sub>**

Kohlenstoffdioxid ist ein Gas, das primär bei der Verbrennung fossiler Energieträger entsteht. Die Zunahme von CO<sub>2</sub> in der Atmosphäre wird als Hauptursache für den Klimawandel angesehen.

**CSR (Corporate Social Responsibility)**

Corporate Social Responsibility oder unternehmerische Gesellschaftsverantwortung beschreibt den freiwilligen Beitrag eines Unternehmens zur nachhaltigen Entwicklung und die Integration in das Unternehmenskonzept. Der Begriff wird analog zum Begriff „Nachhaltigkeit“ genutzt.

**D****DAX**

Der Deutsche Aktienindex (DAX) spiegelt die Wertentwicklung der 30 wichtigsten deutschen Aktien wider. Außer den Kurswerten gehen hier auch die Dividendenzahlungen ein. Der DAX startete Ende 1987 mit einem Wert von 1.000.

**DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)**

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen entwickelt Systeme zur Zertifizierung nachhaltiger Gebäude.

**E****EPRA (European Public Real Estate Association)**

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

**F****Fair Value (Marktwert)**

Der Fair Value (beizulegender Zeitwert oder Verkehrswert) ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Der beizulegende Zeitwert für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wird bei alstria regelmäßig durch externe Gutachter ermittelt.

**FFO (Funds From Operations)**

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

**G****Grundkapital**

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

**H****Hauptversammlung**

Mindestens einmal jährlich versammeln sich die Aktionäre einer Aktiengesellschaft zur Hauptversammlung. Diese wählt den Aufsichtsrat und den Abschlussprüfer und fasst Beschlüsse über die Verwendung des ausgewiesenen Jahresgewinns, über Maßnahmen der Kapitalbeschaffung, über Satzungsänderungen und andere grundsätzliche Fragen; nur sie kann den Aufsichtsrat und den Vorstand entlasten.

**I****IFRS (International Financial Reporting Standards)**

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

**J****Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen staatlich vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat überprüft.

**Joint-Venture**

Rechtlich selbstständiges Gemeinschaftsunternehmen, an dem zwei oder mehrere Gesellschaften beteiligt sind. Es wird von den beteiligten Gesellschaften gemäß vertraglicher Vereinbarung gemeinschaftlich geführt. Finanz- oder geschäftspolitische Entscheidungen, die für die Geschäftstätigkeit, die Ertragslage und die Finanzlage des Gemeinschaftsunternehmens wesentlich sind, bedürfen der Zustimmung aller beteiligten Gesellschaften.

**L****Leerstand**

Der Leerstand beschreibt die Summe aller Mietflächen, die am Ende eines Berichtszeitraumes nicht vermietet sind.

**Leerstandsrate**

Beschreibt den Leerstand innerhalb des Portfolios und setzt die leer stehende Fläche ins Verhältnis zur gesamten vermietbaren Fläche.

**LTV (Loan to Value)**

alstria berechnet den Loan-to-Value als Verhältnis der gesamten ausstehenden Darlehen, die der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dienen, zu dem Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In alstrias Netto-LTV-Berechnung wird zusätzlich die am entsprechenden Bilanzstichtag verfügbare Liquidität einbezogen, die vom Brutto-Darlehensbetrag in Abzug gebracht wird.

**N****Nachhaltigkeit**

Die Anpassung der Organisation, der Produkte und Dienstleistungen an die Erwartungen der Stakeholder unter Hinzuführung eines wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Mehrwerts.

**NAV (Net Asset Value)**

Der NAV reflektiert das ökonomische Eigenkapital der Gesellschaft, errechnet aus dem Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.

**NNNAV (Triple Net Asset Value)**

NAV, bereinigt um stille Reserven und stille Lasten im unbeweglichen Vermögen und in den finanziellen Verbindlichkeiten.

**P****Property Management**

Unter Property Management versteht man das Management von Gebäuden unter Einbezug ihrer Prozesse und Systeme und die Tätigkeiten im Rahmen des Lebenszyklus-Managements eines Gebäudes.

**R****REIT**

Bei REITs handelt es sich um börsennotierte und vollkommen steuertransparente Unternehmen, die ausschließlich in Immobilien investieren.

**Roadshow**

Unternehmenspräsentation vor institutionellen Investoren.

**S****Sale-and-lease-back-Transaktion**

Bei einer Sale-and-lease-back-Transaktion handelt es sich um den Verkauf eines Objektes bei einem gleichzeitigen Anmieten desselben Objektes.

**SDAX**

Small-Cap-Index; er enthält mit unterschiedlicher Gewichtung die Kurse der nach Marktkapitalisierung und Umsatz bedeutendsten 50 deutschen Aktiengesellschaften, die nicht zum DAX oder MDAX zählen. Neben Dividendenzahlungen fließen auch Bezugsrechtserlöse in die Berechnung des Index ein.

**Stakeholder**

Eine Person, Gemeinschaft oder Interessengruppe, die durch die Produkte, Geschäfte, Märkte, Branchen und die Ergebnisse einer anderen Organisation beeinflusst wird oder selbst Einfluss auf andere ausübt.

**T****Transparenz**

Ein Prinzip, das nicht nur die grundlegenden Zahlen und Fakten administrativer Entscheidungen, Geschäftsprozesse oder gemeinnütziger Arbeit bereitstellt, sondern den Betroffenen auch die Mechanismen und Prozesse der Entscheidungsfindung nachvollziehbar darstellt. Beamte, Manager und Treuhänder sind verpflichtet, nachvollziehbar, vorhersehbar und verständlich zu handeln.

**V****Vertragsmiete**

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

# 2014 Veranstaltungskalender

## Januar

KW	M	T	W	T	F	S	S
1			1	2	3	4	5
2	6	7	8	9	10	11	12
3	13	14	15	16	17	18	19
4	20	21	22	23	24	25	26
5	27	28	29	30	31		

## Februar

KW	M	T	W	T	F	S	S
5						1	2
6	3	4	5	6	7	8	9
7	10	11	12	13	14	15	16
8	17	18	19	20	21	22	23
9	24	25	26	27	28		

## März

KW	M	T	W	T	F	S	S
9						1	2
10	3	4	5	6	7	8	9
11	10	11	12	13	14	15	16
12	17	18	19	20	21	22	23
13	24	25	26	27	28	29	30
14	31						

## April

KW	M	T	W	T	F	S	S
14		1	2	3	4	5	6
15	7	8	9	10	11	12	13
16	14	15	16	17	18	19	20
17	21	22	23	24	25	26	27
18	28	29	30				

## Mai

KW	M	T	W	T	F	S	S
18				1	2	3	4
19	5	6	7	8	9	10	11
20	12	13	14	15	16	17	18
21	19	20	21	22	23	24	25
22	26	27	28	29	30	31	

## Juni

KW	M	T	W	T	F	S	S
22							1
23	2	3	4	5	6	7	8
24	9	10	11	12	13	14	15
25	16	17	18	19	20	21	22
26	23	24	25	26	27	28	29
27	30						

## Juli

KW	M	T	W	T	F	S	S
27		1	2	3	4	5	6
28	7	8	9	10	11	12	13
29	14	15	16	17	18	19	20
30	21	22	23	24	25	26	27
31	28	29	30	31			

## August

KW	M	T	W	T	F	S	S
31					1	2	3
32	4	5	6	7	8	9	10
33	11	12	13	14	15	16	17
34	18	19	20	21	22	23	24
35	25	26	27	28	29	30	31

### September

KW	M	T	W	T	F	S	S
36	1	2	3	4	5	6	7
37	8	9	10	11	12	13	14
38	15	16	17	18	19	20	21
39	22	23	24	25	26	27	28
40	29	30					

### Oktober

KW	M	T	W	T	F	S	S
40			1	2	3	4	5
41	6	7	8	9	10	11	12
42	13	14	15	16	17	18	19
43	20	21	22	23	24	25	26
44	27	28	29	30	31		

### November

KW	M	T	W	T	F	S	S
44						1	2
45	3	4	5	6	7	8	9
46	10	11	12	13	14	15	16
47	17	18	19	20	21	22	23
48	24	25	26	27	28	29	30

### Dezember

KW	M	T	W	T	F	S	S
49	1	2	3	4	5	6	7
50	8	9	10	11	12	13	14
51	15	16	17	18	19	20	21
52	22	23	24	25	26	27	28
1	29	30	31				

 Konferenzen / Roadshows

28. März

Veröffentlichung  
Geschäftsbericht  
Finanzbericht (Hamburg)

6. Mai

Veröffentlichung  
3-Monats-Abschluss  
Quartalsbericht (Hamburg)

14. Mai

Hauptversammlung  
Hamburg

5. August

Veröffentlichung  
6-Monats-Abschluss  
Halbjahresfinanzbericht  
(Hamburg)

4. November

Veröffentlichung  
9-Monats-Abschluss  
Quartalsbericht (Hamburg)  
Veröffentlichung Nachhaltig-  
keitsbericht 2014

Bleiben Sie auf dem Laufenden über unsere Investor-Relations-Aktivitäten. Besuchen Sie unsere Website: » [www.alstria.de/investoren](http://www.alstria.de/investoren)

# Augmented Reality

Dieser Bericht bietet Ihnen Augmented Reality. Halten Sie im Bericht Ausschau nach dem folgenden Logo:



Es weist Sie darauf hin, dass das Foto mit Ihrem Telefon kommunizieren kann. Um die Augmented Reality zu erleben, gehen Sie wie folgt vor.



Mit einem iPhone/iPad: Laden Sie die alstria-App im Apple Store herunter.

Öffnen Sie die App und klicken Sie auf das Aurasma-Symbol.



Halten Sie Ihr Telefon auf das gewünschte Foto und innerhalb von ein paar Sekunden haben Sie Zugang zu Augmented Reality.

Mit einem Android Phone: Laden Sie die Aurasma Lite App von Google Play herunter.



Öffnen Sie die Aurasma Lite App und suchen Sie nach „alstria“. Sobald Sie alstria gefunden haben, abonnieren Sie beides.

Nun halten Sie Ihr Telefon auf das gewünschte Foto und innerhalb von ein paar Sekunden haben Sie Zugang zu Augmented Reality.

Probieren Sie es am besten gleich an unserem Logo aus und sehen Sie, wie es funktioniert.

Weitere Informationen über Aurasma finden Sie auf: » [www.aurasma.com](http://www.aurasma.com)



**alstria**  
First German REIT

# Impressum

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband e.V. (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

## Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

## Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

## Konzept, Design und Realisation

Teresa Henkel, Anne von Holten

## Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

Tel. > +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax > +49 (0) 40 22 63 41-229

E-Mail > rdibbern@alstria.de



## ClimatePartner<sup>o</sup> klimaneutral

Druck | ID: 53533-1404-1002









**alstria office REIT-AG**  
**[www.alstria.de](http://www.alstria.de)**

Bäckerbreitengang 75

20355 **Hamburg**

Tel. > +49 (0) 40 22 63 41-300

Fax > +49 (0) 40 22 63 41-310

Friedrichstrasse 19

40217 **Düsseldorf**

Tel. > +49 (0) 211 30 12 16-600

Fax > +49 (0) 211 30 12 16-615