

GESCHÄFTSBERICHT 2016

**PROF
ITABI
LITÄT**

**SOLID
ITÄT**

**TRANS
PARENZ**

DIALOG

**KONTI
NUITÄT**

**NACH
HALTIG
KEIT**

KONZERNKENNZAHLEN

FÜNFJAHRESÜBERSICHT NACH IFRS

in TEUR	2016	2015	2014	2013	2012
Umsatzerlöse und Erträge					
Umsatzerlöse	202.663	115.337	101.782	104.224	101.286
Nettomieteinnahmen	179.014	102.140	90.020	93.249	90.110
Konzernergebnis ¹⁾	176.872	-110.970	36.953	38.945	39.911
FFO ¹⁾	116.410	59.397	47.626	45.328	43.571
Ergebnis je Aktie (in EUR) ¹⁾	1,16	-1,15	0,47	0,49	0,51
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,76	0,61	0,60	0,57	0,55

¹⁾ Ohne Minderheitenanteile.

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzkennzahlen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.999.099	3.260.467	1.645.840	1.632.362	1.622.988
Bilanzsumme	3.382.633	3.850.580	1.769.304	1.785.679	1.786.893
Eigenkapital ¹⁾	1.728.438	1.619.377	846.593	844.114	829.287
Verbindlichkeiten	1.654.195	2.192.916	922.711	941.565	957.606
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR) ¹⁾	11,28	10,64	10,71	10,69	10,51
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ^{1),2)}	11,28	10,68	10,67	10,60	n/a
Nettoverschuldungsgrad (in %)	40,9	49,3	50,4	50,7	47,8

¹⁾ Ohne Minderheitenanteile.

²⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung der Wandelanleihe.

REIT-Kennzahlen	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	56,7	49,4	50,2	50,9	50,0
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA ¹⁾ -Kennzahlen	2016	2015	2014	2013	2012
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,57	0,42	0,59	0,57	0,55
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	20,6	26,1	22,9	21,7	21,6
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	16,6	22,1	19,8	18,6	18,5

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	11,31	10,91	11,22	10,97	10,98
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,81	10,66	10,58	10,55	10,50
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	5,0	4,8	5,6	5,7
EPRA-"topped-up"-Nettoanfangsrendite (in %)	5,4	5,3	5,0	5,8	5,7
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,2	11,2	11,0	6,8	8,0

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

INHALT

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT	2
KONZERNLAGEBERICHT	3
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
FINANZANALYSE	11
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	24
NACHHALTIGKEITSBERICHT	43
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN.....	44
SONSTIGE ANGABEN	48
PROGNOSEBERICHT	49
DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS	51
KONZERNABSCHLUSS	52
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	52
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	53
KONZERNBILANZ	54
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	56
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	58
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS.....	60
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	132
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	133
CORPORATE GOVERNANCE	135
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	135
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	142
VERGÜTUNGSBERICHT	151
REIT-ANGABEN.....	158
REIT-ERKLÄRUNG	158
REIT-VERMERK.....	160
MEHR INFORMATIONEN.....	162
FINANZKALENDER	162
IMPRESSUM/KONTAKT.....	162

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	3
STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	4
ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO	6
FINANZANALYSE	11
ERTRAGSLAGE.....	11
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	16
UNTERNEHMENSSTEUERUNG	23
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	24
RISIKOBERICHT	24
CHANCENBERICHT	40
NACHHALTIGKEITSBERICHT	43
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN.....	44
SONSTIGE ANGABEN	48
MITARBEITER	48
VERGÜTUNGSBERICHT	48
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 289A HGB	48
DIVIDENDE	48
PROGNOSEBERICHT	49

KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch im Jahr 2016 als stabil erwiesen. So wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Vorjahresvergleich um 1,9%. Das Wachstumsniveau liegt etwas höher als 2015 (1,7%) und liegt wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,4%).* Diese Entwicklung spiegelte sich ebenfalls auf dem Arbeitsmarkt wider. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich zu 2015 um 0,6 Prozentpunkte auf 5,8%, der Beschäftigungsstand erreichte einen Höchstwert von 43,8 Mio. Erwerbstätigen oder 0,7% mehr als im Vorjahr.**

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt entwickelte sich im Jahr 2016 erstmals rückläufig, nachdem sechs Jahre in Folge (2010–2015) ein Anstieg zu verzeichnen war. Das Investitionsvolumen ging gegenüber 2015 um 4% auf EUR 52,9 Mrd. zurück. Das erstmals verminderte Volumen geht ausschließlich auf den Angebotsmangel von adäquaten gewerblich genutzten Immobilien zurück. Deutschland bietet durch seine starken ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten weiterhin eine gute Investitionsmöglichkeit.***

Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien

Im Jahr 2016 lagen die Durchschnittsmieten in den größten deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart - den sogenannten „Big 7“ - fast überall auf Vorjahresniveau. Nur in Frankfurt sanken diese leicht auf EUR 18,70 pro m², in Berlin stiegen die Durchschnittsmieten auf EUR 16,30 pro m² an. In München lagen sie bei EUR 16,00 pro m², in Hamburg bei EUR 15,10 pro m², in Düsseldorf bei EUR 14,90 pro m², in Stuttgart bei EUR 13,00 pro m² und in Köln bei EUR 11,85 pro m².

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank im Jahresvergleich von 6,4% in 2015 auf 5,5% in 2016 (bzw. um 0,6 Mio. m² auf 5,1 Mio. m²). Die höchste Leerstandsquote der „Big 7“ verzeichnete Frankfurt (9,1%), gefolgt von Düsseldorf (8,1%), Hamburg (5,6%), Köln (4,7%), München (4,5%), Berlin (4,3%) und Stuttgart (3,7%).

Flächenumsätze

In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2016 3,98 Mio. m² Büroflächen vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Anstieg von 0,3 Mio. m² oder 9,3%. Die größten Zuwächse wurden

* Statistisches Bundesamt.

** Bundesagentur für Arbeit.

*** Angaben in diesem Kapitel beziehen sich auf Marktberichte von Jones Lang LaSalle, mit der Ausnahme der Angaben im Abschnitt „Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien“, welche sich auf den Büromarktbericht von Colliers beziehen.

in Köln (41,2%), Stuttgart (38,6%) und Frankfurt (34,2%) verzeichnet. Mit großem Abstand folgen Berlin (3,9%), München (2,0%) und Hamburg (1,9%). Nur in Düsseldorf (-19,6%) sank der Flächenumsatz.

Büroneubauten

Mit einer Fläche von zirka 1.100.000 m² stieg das Neubauvolumen von Büroflächen in 2016 im Vergleich zu 2015 um fast 28% an. Den größten Anstieg an Fertigstellungen gab es in Hamburg (109,3%), gefolgt von Stuttgart (42,3%), Frankfurt (28,9%), München (26,1%), Berlin (16,8%) und Köln (6,1%). In Düsseldorf (-40,2%) wurde eine geringere Fläche als im Vorjahr fertiggestellt. Für das Jahr 2017 wird ein etwas geringeres Fertigstellungsvolumen (zirka 800.000 bis 1.000.000 m²) erwartet.

Investitionsmärkte

Der positive Trend auf den Investitionsmärkten konnte im Geschäftsjahr 2016 nicht fortgesetzt werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen (zirka EUR 52,9 Mrd. für Gewerbeimmobilien) sank im Jahresvergleich um rund 4%. Damit lag das Transaktionsvolumen erstmals seit 2010 unter dem Wert des Vorjahres. An den „Big 7“-Standorten wurde ein Transaktionsvolumen von EUR 29,6 Mrd. verzeichnet. Davon entfiel mit zirka EUR 7,3 Mrd. rund ein Viertel auf Frankfurt. Strukturell entfielen im Geschäftsjahr 2016 rund 65% des Transaktionsvolumens auf einzelne Grundstücke, während die übrigen 35% Portfoliotransaktionen betrafen, im Vergleich zum Vorjahr blieben diese Werte unverändert.

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

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die alstria office REIT-AG (im Folgenden „Gesellschaft“) ist eine an der Frankfurter Börse notierte Immobilienaktiengesellschaft. Im Dezember 2016 wurde die formwechselnde Umwandlung der im November 2015 übernommenen DO Deutsche Office AG in die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden „alstria office Prime“) und deren Sitzverlegung nach Hamburg wirksam. Somit setzte sich der alstria-Konzern zum 31. Dezember 2016 aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG sowie 62 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Während der alstria office REIT-AG über 50% der Immobilien zuzurechnen sind, wurden zum 31. Dezember 2016 52 Objekte von 36 Tochtergesellschaften gehalten.

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

- Der deutsche Büroimmobilienmarkt bietet in Zukunft ein begrenztes Mietwachstum bzw. Wertsteigerungspotenzial.

- Das bereits bestehende Angebot an Gebäudefläche ist ausreichend, um die gesamte Nachfrage nach Büroflächen zu bedienen.
- Die Leerstandsquoten werden im Mittel relativ konstant bleiben.

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

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

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

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

- alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 4,9 Jahre). Zirka 60% der Mietumsätze werden mit wenigen, bonitätsstarken Mietern erzielt. Rund 30% der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von konjunkturellen Einflüssen betroffen sind.
- alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden, generiert. Das integrierte „Real Estate Operations“-Management (Asset- und Property-Management), das dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil ist, wurde zum 31. Dezember 2016 für die ehemaligen „Deutsche Office“-Objekte übernommen, deren Verwaltung vorher unter anderem auch durch externe Dienstleister durchgeführt wurde.
- Ein Kernelement der Geschäftsstrategie von alstria ist die Unterstützung der Mieter bei der Optimierung ihrer Betriebskosten. Niedrige Betriebskosten sind für den Mieter ein wesentlicher Faktor bei der Wahl einer Mietfläche. alstria geht davon aus, dass sich durch ein aktives Management der Mietnebenkosten neue Chancen für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft ergeben können.

ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

Wesentliche Portfoliokennzahlen

Kennzahlen	31.12.2016	31.12.2015
Anzahl der Objekte	108	120
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	3,0	3,3
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	188,4	208,3
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,2	6,3
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.524.300	1.724.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) ²⁾	11,3	11,8
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	4,9	5,2
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	11,6	11,5

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen	2016	2015 ¹⁾	Veränderung
Neuvermietungen (in m ²) ²⁾	76.600	35.700	40.900
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	118.153	38.800	79.353

¹⁾ Inklusive der Vermietungskennzahlen aus dem alstria office Prime-Portfolio für November und Dezember 2015.

²⁾ Neue Mietverträge entsprechen Mietverträgen auf Leerstandsflächen. Damit werden keine Prolongationen, Erneuerungen oder Ausübungen von Optionen berücksichtigt.

Leerstandskennzahlen	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Leerstandsquote (in %) ¹⁾	11,3	11,8	-0,5 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,2	11,2	-2 pp
Leerstand (in m ²)	171.700	198.300	-26.600
<i>davon Leerstand in Entwicklungsprojekten (in m²)</i>	<i>35.200</i>	<i>27.700</i>	<i>7.500</i>

¹⁾ Ohne zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2016 lag alstrias Vermietungserfolg (gemessen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) auf einem hohen Niveau.

Einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Neuvermietungen im Jahr 2016 trug der Abschluss eines Mietvertrags mit der Stadt Berlin über rund 17.600 m² Büro- und Nebenflächen in der Darwinstraße 14–18 in Berlin bei. Der neue Mietvertrag wird voraussichtlich am 1. März 2017 beginnen und hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Mit dem Abschluss des neuen Mietvertrags ist das Gebäude vollständig vermietet.

Darüber hinaus konnte alstria drei neue Mietverträge am Platz der Einheit 1 in Frankfurt (KASTOR) vereinbaren. Der erste abgeschlossene Mietvertrag über rund 5.600 m² Büro- und Nebenflächen begann am 15. Juni 2016. Der zweite in diesem Objekt abgeschlossene Mietvertrag beläuft sich auf eine Fläche von rund 3.500 m² Büro- und Nebenflächen. Die Mietlaufzeit beginnt zum Ende des ersten

Quartals 2017. Im Dezember konnte ein weiterer Mietvertrag über 4.300 m² Büro- und Nebenflächen für den KASTOR abgeschlossen werden, welcher am 1. April 2017 beginnt. Die abgeschlossenen Mietverträge werden den Leerstand in dem 30.600 m² Mietfläche umfassenden Gebäude von 71% auf 26% reduzieren.

Des Weiteren wurde ein neuer Mietvertrag für das Gebäude im Ludwig-Rosenberg-Ring 41 in Hamburg-Bergedorf über 3.800 m² Büro- und Nebenflächen abgeschlossen. Der Mietvertrag wird voraussichtlich am 1. Juni 2017 beginnen und hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

Die Reduktion des Leerstands steht auch im Geschäftsjahr 2017 im operativen Fokus.

Portfoliobewertung und Regionen

alstria Portfolio wurde zum 31. Dezember 2016 von externen Gutachtern (Colliers International für die Objekte des alstria-Teilkonzerns und CBRE GmbH für die Objekte des alstria office Prime-Portfolios) zum beizulegenden Zeitwert gemäß International Financial Reporting Standards (IFRS) 13 bewertet. Die Bewertung für das Portfolio ergab, einschließlich der eigengenutzten Flächen, einen Marktwert zum Bilanzstichtag von EUR 3.022 Mio.* Der Marktwert der Immobilien, die alstria in den Regionen Rhein-Ruhr, Hamburg, Rhein-Main und Stuttgart hält, beläuft sich auf rund EUR 2.747 Mio. und macht somit über 91% des Gesamtportfolios aus. Dies verdeutlicht den Investitionsschwerpunkt auf ausgesuchte Kernregionen:

Gesamtportfolio nach Regionen in % des beizulegenden Zeitwerts	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung (in pp)
Rhein-Ruhr	29	25	4
Hamburg	27	23	4
Rhein-Main	21	20	1
Stuttgart	14	14	0
Berlin	3	7	-4
Hannover	1	1	0
Sachsen	1	1	0
München	0	3	-3
Sonstige	4	6	-2

* Inklusive der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien.

Mieter

Ein weiteres wesentliches Merkmal des alstria Portfolios ist die Konzentration auf eine geringe Anzahl von Hauptmietern.

alstria Hauptmieter in % der Jahresmiete	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	13	14	-1
Daimler AG	12	11	1
GMG Generalmietgesellschaft	10	9	1
Zürich Versicherung AG	5	4	1
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	4	4	0
Bilfinger SE	3	3	0
Residenz am Dom gemeinn. Betriebsgesellschaft mbH	2	2	0
Württembergische Lebensversicherung AG	1	1	0
Stadt Berlin	1	0	1
Allianz Deutschland AG	0	7	-7
Sonstige	49	45	4

Ferner wird der Fokus auf eine Immobilienklasse im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen 88%* auf Büroimmobilien.

Auslaufende Mietverträge in % der Jahresmiete	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung (in pp)
2017	11,8	17,3	-5,5
2018	18,0	12,0	6,0
2019	18,1	22,3	-4,2

Transaktionen

alstria's Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie auf dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstria's Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus von alstria stehen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria im Geschäftsjahr 2016 Kaufverträge über die Veräußerung des sog. Frankenportfolios (zwei Objekte in Nürnberg, ein Objekt in Erlangen und ein Objekt in Weiterstadt), zweier Objekte in Ismaning sowie jeweils einer Immobilie in München, Hamburg, Berlin, Leipzig und Heilbronn unterzeichnet. Während das Objekt in Hamburg im zweiten Quartal und die Objekte in München, Berlin und Leipzig im dritten Quartal der Berichtsperiode rechtlich an die neuen Eigentümer übertragen wurden, fand der Nutzen- und Lastenübergang des Frankenportfolios und der Objekte in Ismaning und Heilbronn im letzten Quartal des Geschäftsjahres statt. Des Weiteren unterzeichnete die Gesellschaft in der Berichtsperiode Kaufverträge jeweils über die Veräußerung einer Immobilie in Dortmund und in Dresden. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Objekts in Dresden

* Büro- und Lagerflächen.

Konzernlagebericht

erfolgte am 1. Februar 2017 und die Übertragung des Objekts in Dortmund wird im Zuge des ersten Quartals 2017 erwartet.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde zudem ein Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Berlin unterzeichnet. Der Nutzen- und Lastenübergang fand am 1. November 2016 statt.

Zusammenfassend realisierte alstria im Geschäftsjahr 2016 folgende Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) ¹⁾	Jahresmiete (TEUR) ²⁾	Ø Restmietlaufzeit (Jahre) ²⁾	Unterzeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe						
Landshuter Allee 174	München	14.000	55	0,2	11.06.15	30.06.16
Dieselstraße 18	Ditzingen	13.395	888	19,8	31.08.15	25.06.16
Hofmannstraße 51	München	44.387	1.222	2,0	05.11.15	30.06.16
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	5.920	78	2,7	19.05.16	30.06.16
Taunusstraße 34-36	München	26.830	1.774	5,4	27.06.16	31.08.16
An den Treptowers 3 ³⁾	Berlin	228.431	13.996	2,7	08.07.16	30.09.16
Ludwig-Erhard-Straße 49	Leipzig	9.450	832	1,5	03.08.16	30.09.16
Gutenbergstraße 1	Ismaning	14.100	1.050	6,7	13.09.16	31.12.16
Oskar-Messter-Straße 22-24	Ismaning	18.400	1.304	3,7	13.09.16	31.12.16
Bahnhofstraße 1-5	Heilbronn	33.650	2.161	5,1	28.09.16	30.11.16
Feldstraße 16	Weiterstadt	7.350	442	2,1	30.09.16	31.12.16
Nägelsbachstraße 26 / Nürnberger Straße 41	Erlangen	11.200	1.377	2,3	11.10.16	31.12.16
Lina-Ammon-Straße 19	Nürnberg	15.100	1.075	4,0	11.10.16	31.12.16
Richard-Wagner-Platz 1	Nürnberg	17.000	998	3,6	11.10.16	31.12.16
Max-Eyth-Straße 2 ⁴⁾	Dortmund	4.200	4	1,0	14.10.16	28.02.17 ⁵⁾
Zellescher Weg 21-25a ⁴⁾	Dresden	10.500	695	1,9	15.12.16	01.02.17
Verkäufe gesamt		473.913	27.951			
Käufe						
Gasstraße 18	Hamburg	38.000	2.336	3,2	26.11.15	01.01.16
Tempelhofer Damm 146	Berlin	8.350	526	7,8	25.08.16	01.11.16
Käufe gesamt		46.350	2.862			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

³⁾ Share Deal.

⁴⁾ Bilanzuell ausgewiesen unter zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien.

⁵⁾ Erwartet.

Entwicklungsprojekte

alstria erzielte im Berichtsjahr signifikante Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten:

› Momentum (Wehrhahn-Center), Düsseldorf

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

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

Mit den Umbaumaßnahmen, die voraussichtlich bis Ende 2017 andauern werden, wurde im März 2016 begonnen.

› Bieberhaus, Hamburg

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

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

Mit den Umbaumaßnahmen, die voraussichtlich bis Mitte 2018 andauern werden, wurde im Oktober 2016 begonnen.

Im Geschäftsjahr 2016 hat alstria rund EUR 31 Mio. in laufende Modernisierungsmaßnahmen investiert.* Von diesen EUR 31 Mio. fielen EUR 9 Mio. für Entwicklungsprojekte und der Rest für wertsteigernde Mieterausbauten an. Der Hauptanteil der im Geschäftsjahr 2016 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Maßnahmen in dem Berliner Objekt in der Darwinstraße, dem Momentum in Düsseldorf und dem KASTOR in Frankfurt sowie dem Gebäude im Harburger Ring in Hamburg. In den nächsten zwei Jahren plant das Unternehmen, zirka EUR 100 Mio. in das Portfolio zu investieren. Die größten Einzelmaßnahmen betreffen die Revitalisierungen des Objektes Momentum in Düsseldorf und des Bieberhauses in Hamburg. Dieser Investitionsplan gehört zu alstrias laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm. Daneben wird der Umfang der Investitionen von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen Mietern beeinflusst.

* Ohne Joint Venture Kaisergalerie.

FINANZANALYSE

Aufgrund der Übernahme der alstria office Prime zum 27. Oktober 2015 ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 nur eingeschränkt mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31. Dezember 2015 vergleichbar.

Das Geschäftsjahr 2016 verlief für alstria plangemäß. Der Umsatz in Höhe von zirka EUR 203 Mio. liegt leicht über der Prognose von EUR 200 Mio. für das Geschäftsjahr 2016. Das operative Ergebnis (FFO) beläuft sich auf rund EUR 116 Mio. und bewegt sich somit im Rahmen des für die Berichtsperiode prognostizierten Niveaus von EUR 115 Mio.

ERTRAGSLAGE

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2016 beliefen sich insgesamt auf TEUR 202.663 (2015: TEUR 115.337), dies entspricht einem Anstieg von 75,7% bzw. TEUR 87.326. TEUR 103.483 der Gesamtumsatzerlöse entfallen auf die alstria office Prime. Die Erlöse des alstria-Teilkonzerns stiegen in 2016 im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,0% an. Ein wesentlicher Grund dafür sind die Akquisition neuer Objekte sowie die Neuvermietung leerstehender Flächen. Im Ergebnis erhöhten sich die Nettomieteinnahmen des Gesamtkonzerns für 2016 um TEUR 76.874 auf TEUR 179.014 (2015: TEUR 102.140).

Grundstücksbetriebsaufwand

Die Grundstücksbetriebsaufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 23.445 (2015: TEUR 12.774). Ein Anteil von TEUR 12.329 der Gesamtgrundstücksbetriebsaufwendungen entfällt auf die alstria office Prime. Die Kostenquote stieg leicht an von 11,1% in 2015 auf 11,6% in 2016. Grund hierfür sind insbesondere durchgeführte Brandschutzmaßnahmen in zwei Immobilien aus dem alstria office Prime-Portfolio.

Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mit TEUR 8.464 um TEUR 2.081 erhöht (2015: TEUR 6.383). Der Anstieg ist auf den im Zuge der Übernahme der alstria office Prime generell erhöhten Verwaltungsaufwand zurückzuführen. Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2016 TEUR 12.683 im Vergleich zu TEUR 12.068 im Vorjahreszeitraum. In 2015 waren einmalige Abfindungszahlungen im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 1.200 in den Personalaufwendungen enthalten. Ursache für die Erhöhung im Berichtszeitraum sind im Wesentlichen die Personalaufwendungen für die von der alstria office Prime übernommenen Mitarbeiter sowie die Integration des Property Managements. Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 10,4% (2015: 16,0%) der Umsatzerlöse.

Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2016 lag das sonstige betriebliche Ergebnis bei TEUR -9.028 (2015: TEUR -154.611). Das Ergebnis wurde im Vorjahr im Wesentlichen durch die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von TEUR 144.795, der sich bei der Übernahme der alstria office Prime zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ergeben hatte, negativ beeinflusst.

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

Das im Geschäftsjahr 2016 ausgewiesene Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert beläuft sich auf TEUR 72.806 und ist somit TEUR 76.998 höher als in der Vorperiode 2015. Die diesjährige Bewertung der Objekte Darwinstraße in Berlin (positives Bewertungsergebnis von TEUR 24.333), Momentum in Düsseldorf (positives Bewertungsergebnis von TEUR 19.540) und des KASTORs in Frankfurt (positives Bewertungsergebnis von TEUR 17.856) trugen im Wesentlichen zu dem erhöhten Gesamtergebnis bei.

Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2016 konnte alstria ein positives Ergebnis von TEUR 25.464 erzielen. Den wesentlichen Ergebnistreiber stellte das Objekt „An den Treptowers“ in Berlin dar.

Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2016 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR 247.109 verglichen mit TEUR -62.459 im Jahr 2015.

Im Vergleich zum Vorjahr weist der Konzern höhere Nettomieteinnahmen sowie ein besseres sonstiges Ergebnis, ein höheres Bewertungsergebnis und höhere Veräußerungsgewinne auf. Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2016 und 2015:

in TEUR	2016	2015
Mieterlöse	202.663	115.337
Nettomieteinnahmen	179.014	102.140
Verwaltungs- und Personalaufwand	-21.147	-18.451
Sonstiges Ergebnis	-9.028	-154.611
Betriebsergebnis	148.839	-70.922
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	72.806	-4.192
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25.464	12.655
Nettobetriebsergebnis	247.109	-62.459

Finanzergebnis

in TEUR	2016	2015	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus der Unternehmensanleihe	-20.496	-1.241	n/a
Zinsaufwand Darlehen Deutsche Office-Portfolio	-6.728	-3.969	-69,5
Zinsaufwand Konsortialdarlehen alstria	-6.723	-8.531	+21,2
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-5.116	-4.623	-10,7
Zinsaufwand weitere Darlehen	-4.074	-9.013	+54,8
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-2.036	0	n/a
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-207	-6.650	96,9
Andere Zinsaufwendungen	0	-3	n/a
Finanzaufwand	-45.380	-34.030	-33,4
Zinserträge	535	128	n/a
Sonstiges Finanzergebnis	-5.949	-9.431	+36,9
Nettofinanzergebnis	-50.794	-43.333	-17,2

Das negative Nettofinanzergebnis erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 um TEUR 7.461 auf TEUR 50.794. Dabei stiegen die Zinsaufwendungen trotz der ganzjährigen Einbeziehung der alstria office Prime nur um zirka 33% oder TEUR 11.350 von TEUR 34.030 auf TEUR 45.380. Ursache für diesen deutlich unterproportionalen Anstieg ist zum einen die verbesserte Fremdkapitalquote, zum anderen erfolgten die Refinanzierungen durch Anleihen und Schuldscheindarlehen zu günstigeren Konditionen. Im sonstigen Finanzergebnis sind Vorfälligkeitsentschädigungen für die Beendigung von Darlehen vor ihrem ursprünglichen Laufzeitende enthalten.

Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auch auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ ab Seite 16.

Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen

Der Ergebnisanteil von Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 5.480 (2015: TEUR 1.988) basiert im Wesentlichen auf der Aufwertung der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg, die im Geschäftsjahr 2016 höher ausfiel als im Vorjahr.

Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, bedient sich alstria zur Absicherung von variabel verzinsten Darlehen Zinssicherungsinstrumenten in Form von Caps oder Swaps. Zum Bilanzstichtag waren sämtliche variabel verzinsten Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns durch derartige derivative Finanzinstrumente abgesichert. Aufgrund der Refinanzierungen durch festverzinsliche Anleihen und des Rückgangs der variabel verzinslichen Bankdarlehen verringerte sich das Volumen des Nennwerts von Zinssicherungsinstrumenten von TEUR 1.558.499 auf TEUR 504.266.

Das Nettoergebnis aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 auf TEUR -8.101 (2015: TEUR -6.763).

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2016 erneut niedrigeren Zinsstrukturkurve ergaben sich Abwertungen von Zinssicherungsinstrumenten in Höhe von TEUR 10.558. Gegenläufig wirkte sich mit TEUR 2.727 die Aufwertung des in der begebenen Wandelanleihe eingebetteten Derivates aus. Der Wert des eingebetteten Derivates wird maßgeblich durch die Entwicklung des Aktienkurses der alstria bestimmt, da dieser den Marktwert der potenziellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe beeinflusst.

Weitere Einzelheiten sowie eine tabellarische Überleitung finden sich in Abschnitt 6.6 des Konzernanhangs.

Konzernergebnis

Das Konzernergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 182.376 (2015: TEUR -111.379) und stieg damit um TEUR 293.755.

Der Anstieg des Periodenergebnisses ist maßgeblich auf das positive Nettoergebnis aus der Veräußerung von Büroimmobilien und das positive Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Darüber hinaus wurde durch die ganzjährige Einbeziehung der alstria office Prime ein höheres operatives Ergebnis erzielt. Der wesentliche Treiber für das negative Ergebnis im Vorjahr war die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts, der sich bei der Erstkonsolidierung der alstria office Prime ergeben hatte. Zum 31. Dezember 2015 wurde dieser in voller Höhe abgeschrieben (TEUR -144.795). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR 1,16 für das Geschäftsjahr 2016 (2015: EUR -1,15).

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund ihres REIT-Status sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Auf der Ebene der REIT-Tochtergesellschaften kann ein Steueraufwand in geringem Umfang entstehen. Mit der Übernahme der alstria office Prime wurden Gesellschaften in den Konzernkreis einbezogen, die zunächst nicht der REIT-Steuerbefreiung unterliegen. Mit dem Formwechsel der alstria office Prime, werden die Gesellschaften des alstria office Prime-Teilkonzerns in die steuerfreie REIT-Struktur einbezogen. Andererseits waren damit stille Reserven in nicht unerheblicher Höhe steuerwirksam aufzudecken. Dadurch weist der Konzern im Geschäftsjahr 2016 ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhtes Steuerergebnis aus.

Operatives Ergebnis (FFO)

Das operative Ergebnis (FFO) belief sich im Jahr 2016 auf TEUR 121.558 inklusive Minderheiten bzw. TEUR 116.410 exklusive Minderheiten gegenüber TEUR 59.998 (inklusive Minderheiten) bzw. TEUR 59.397 (exklusive Minderheiten) im Vorjahr. Die FFO-Quote konnte um 8,0 Prozentpunkte auf 60,0% (inklusive Minderheiten) gesteigert werden. Daraus ergibt sich ein FFO von EUR 0,79 je Aktie* (inklusive Minderheiten) bzw. EUR 0,76 je Aktie* (exklusive Minderheiten) für das Geschäftsjahr 2016 (2015: EUR 0,62 inklusive Minderheiten; EUR 0,61 exklusive Minderheiten). Der Grund für den Anstieg des FFO liegt neben der Einbeziehung des operativen Ergebnisbeitrags der alstria office Prime in günstigeren Refinanzierungen sowie Synergieeffekten im Bereich der Verwaltungs- und Personalkosten.

in TEUR	2016	2015
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	193.694	-110.567
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-72.806	4.192
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	8.101	6.763
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.464	-12.655
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-3.852	-1.301
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	21.885	173.566
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	121.558	59.998
davon Minderheitsanteileigner zuzurechnen	-5.148	-601
davon den Aktionären der alstria office REIT-AG zuzurechnen	116.410	59.397
Instandhaltung und Vermietung	-22.226	-16.162
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	94.184	43.235
Anzahl Aktien (in Tausend) ⁴⁾	153.231	96.718
FFO je Aktie (in EUR)	0,76	0,61

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentliche Effekte im Geschäftsjahr 2015 stellen die nicht zahlungswirksame Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von TEUR 144.795 und erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen für die Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 9.765 dar sowie nicht nachhaltige Effekte aus Einmalzahlungen von Vorfälligkeitsentschädigungen für die vorzeitige Beendigung von Darlehen in Höhe von TEUR 9.162. Wesentliche Effekte im Geschäftsjahr 2016 stellen Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 6.686, Veräußerungsnebenkosten in Höhe von TEUR 4.771, sowie nicht zahlungswirksame Effekte aus der Auflösung von Effektivzinsen im Zuge der vorzeitigen Rückzahlung von Darlehen (TEUR 3.392) dar.

²⁾ Der (A)FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den (A)FFO. Somit sind der (A)FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem (A)FFO der Gesellschaft.

³⁾ Der AFFO entspricht dem FFO unter zusätzlicher Berücksichtigung von aktivierten Instandhaltungsinvestitionen und Ausgaben in Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen in das bestehende Investmentportfolio.

⁴⁾ Basierend auf dem Stichtagswert in 2016 153.231.217 (in 2015 Durchschnittswert aufgrund der unterjährigen Übernahme der alstria office Prime: 96.718.329).

* Basierend auf dem Stichtagswert in 2016 153.231.217 (in 2015 Durchschnittswert aufgrund der unterjährigen Übernahme der alstria office Prime: 96.718.329).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag TEUR 2.999.099 im Vergleich zu TEUR 3.260.467 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im Wesentlichen auf den Verkauf von 13 Objekten zurückzuführen. Das Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung betrug TEUR 72.806 im Vergleich zu TEUR –4.192 in 2015.

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2015	3.260.467
Investitionen	31.277
Zugänge	9.146
Abgänge	-360.500
Umklassifizierungen	-14.097
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	72.806
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2016	2.999.099
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	5.967
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	14.700
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	30.381
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.050.147
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	2.575
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	3.052.722

Finanzmanagement

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

Am 22. Februar 2016 wurde das Darlehen zur Finanzierung des Herkules-Portfolios mit einem Nominalwert von EUR 332 Mio. vollständig zurückgeführt. Die Refinanzierung erfolgte unter Nutzung des Emissionserlöses aus der im November 2015 platzierten Anleihe.

Am 12. April 2016 platzierte alstria die zweite unbesicherte, festverzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von EUR 500 Mio. Die Anleihe mit einem Kupon von 2,125% hat eine Laufzeit bis April 2023. Der Emissionserlös dient der Refinanzierung von Bankverbindlichkeiten.

Mit dem Emissionserlös der zweiten Anleihe konnte alstria weitere Bankverbindlichkeiten refinanzieren. Am 31. Mai 2016 wurde das Darlehen zur Finanzierung des Homer-Portfolios mit einem Nominalwert von EUR 333 Mio. vollständig zurückgeführt. Zudem wurden zum 30. Juni 2016 drei weitere Darlehen aus dem alstria office Prime-Portfolio mit einem Nominalwert von insgesamt EUR 129 Mio. zurückgeführt.

Neben der Ausgabe der zweiten Anleihe platzierte das Unternehmen am 6. Mai 2016 einen Schuldschein über einen Nominalwert von EUR 150 Mio. (unbesicherte Finanzverbindlichkeit). Der Schuldschein mit einem durchschnittlichen Kupon von 2,07% hat eine durchschnittliche Laufzeit von 7,1 Jahren. Der Emissionserlös dient der Refinanzierung von Bankverbindlichkeiten.

Zudem verlängerte alstria in der Berichtsperiode zwei Darlehen. Ein Darlehen mit einem Nominalwert von EUR 67 Mio. wurde um weitere acht Jahre prolongiert. Die zweite Verlängerung betrifft ein Darlehen mit einem Nominalwert von EUR 56 Mio. und hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Im Zuge der Verlängerung konnte die Marge beider Darlehen von durchschnittlich 1,29% auf durchschnittlich 0,84% reduziert werden.

Das seit dem 30. September 2013 bestehende Konsortialdarlehen mit einem Gesamtvolumen von EUR 544 Mio. wurde zum 30. Dezember 2016 vorzeitig zurückgeführt. Zum Vorjahresstichtag valuierte das Darlehen mit EUR 471 Mio. Im Geschäftsjahr 2016 hat alstria weitere Tilgungen in Höhe von EUR 159 Mio. geleistet.

Konzernlagebericht

Die zum 31. Dezember 2016 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2016 in TEUR	LTV zum 31.12.2016 in %	LTV Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2015 in TEUR
Konsortialdarlehen #1 ¹⁾	30.09.2020	0	-	-	470.556
Konsortialdarlehen #2 ²⁾	22.02.2016	0	-	-	331.910
Konsortialdarlehen #3 ³⁾	30.09.2018	0	-	-	336.320
Darlehen #1 ⁴⁾	30.06.2017	0	-	-	58.868
Darlehen #2 ⁴⁾	31.12.2018	0	-	-	53.432
Darlehen #3 ⁵⁾	30.12.2017	0	-	-	18.507
Darlehen #4 ⁶⁾	28.06.2024	67.000	39,1	65,0	67.000
Darlehen #5	30.04.2021	58.896	49,0	65,0	60.048
Darlehen #6	28.03.2024	56.500	47,8	75,0	56.500
Darlehen #7 ⁶⁾	30.06.2026	56.000	44,0	65,0	56.000
Darlehen #8	31.07.2021	15.268	50,6	60,0	15.423
Gesamte Darlehen		253.664	44,7	-	1.524.564
Anleihe #1	24.03.2021	500.000	-	-	500.000
Anleihe #2	12.04.2023	500.000	-	-	-
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	-	-	79.200
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	-
Schuldschein 7 J./fix	08.05.2023	37.000	-	-	-
Schuldschein 4 J./fix	06.05.2020	38.000	-	-	-
Schuldschein 7 J./variabel	08.05.2023	17.500	-	-	-
Schuldschein 4 J./variabel	06.05.2020	17.500	-	-	-
Gesamt		1.482.864	49,1	-	2.103.764
Net LTV			40,9		

¹⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 30. Dezember 2016.

²⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 22. Februar 2016.

³⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 31. Mai 2016.

⁴⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 30. Juni 2016.

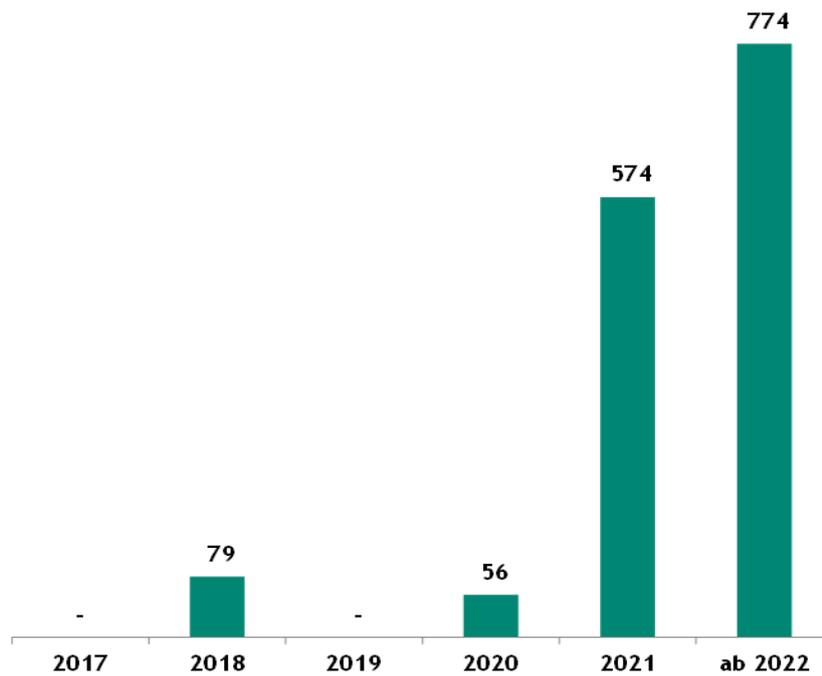
⁵⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 30. Juni 2016 / 4. Juli 2016.

⁶⁾ Refinanziert im zweiten Quartal 2016.

Konzernlagebericht

	31.12.2016	31.12.2015
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen/Anleihe/Wandelanleihe (in Jahren)	5,4	3,6

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten¹⁾ in Mio. EUR zum 31.12.2016



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

	2016	2015
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p. a.)	2,2	2,8

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

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

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

Nach der Platzierung der ersten Anleihe am 24. November 2015 wurden zwei weitere unbesicherte Finanzverbindlichkeiten zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingegangen. Darüber hinaus wurden im zweiten Quartal 2016 zwei bestehende Darlehen vorzeitig verlängert.

Weiterhin ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum Zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die erstmalige Berechnung und Publikation dieser Covenant soll hiernach nach dem fünften Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe, somit erstmalig im Zuge des diesjährigen Geschäftsberichts, erfolgen.

EUR k	Kumuliert 2016
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	244.488
Nettoergebnis aus der Bewertung der gehaltenen Immobilien	-72.806
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	8.101
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.464
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	11.843
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	-3.852
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	162.310
Bar zu zahlende Zinsen und sonstige Finanzierungskosten	-26.631
Einmalige Finanzierungskosten	1.617
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-25.014
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	6,49

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen. Wesentliche Effekte im Geschäftsjahr 2016 stellen Kosten im Zusammenhang mit der Übernahme der alstria office Prime in Höhe von TEUR 4.337 sowie Veräußerungsnebenkosten in Höhe von TEUR 4.771 dar.

Zum 31. Dezember 2016 wurde kein Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihe- sowie Schuldscheinbedingungen verletzt.

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

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel verringerten sich in der Berichtsperiode von TEUR 460.253 auf TEUR 247.489. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus Refinanzierungsmaßnahmen. So wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt TEUR 650.000 Fremdkapital in Form einer Unternehmensanleihe (TEUR 500.000) und eines Schuldscheindarlehens (TEUR 150.000) neu aufgenommen. Im Gegenzug wurden Darlehen in Höhe von TEUR 1.273.926 zurückgeführt. Die Zahlung der Dividende führte zu Zahlungsmittelabflüssen in Höhe von TEUR 76.564. Aus der Investitionstätigkeit ergaben sich Nettozahlungsmittelzuflüsse von TEUR 341.951, aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 120.495 generiert.

Eigenkapitalkennzahlen

Eigenkapitalkennzahlen	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	1.728.438	1.657.664	4,3%
<i>davon nicht beherrschende Anteile</i>	-	38.287	<i>n/a</i>
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	11,28	10,64	6,0%
EK-Quote (in %)	51,1	43,0	8,1 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	56,7	49,4	7,3 pp

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

Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 um TEUR 70.774 auf TEUR 1.728.438. Der Konzernnettogewinn für die Berichtsperiode trug mit TEUR 182.376 zu einer Erhöhung des Eigenkapitals bei. Die Dividendenzahlung im Mai 2016 führte wiederum zu einem Rückgang um TEUR 76.564. Bei den nicht beherrschenden Anteilen handelte es sich um das auf die Minderheitsanteilseigner der alstria office Prime entfallende Eigenkapital. Mit dem Formwechsel waren diese Anteile nicht mehr im Eigenkapital auszuweisen. Die Ansprüche der Minderheitenanteile werden seitdem als finanzielle Verbindlichkeit unter dem Fremdkapital ausgewiesen.*

Kommanditeinlage nicht beherrschender Gesellschafter

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten handelt es sich um die Kommanditanteile nicht beherrschender Gesellschafter an der alstria office Prime. Das Kommanditkapital der Minderheitsgesellschafter ist nach den IFRS im Konzernabschluss als Fremdkapital auszuweisen.

Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten sanken im Vergleich zum 31. Dezember 2015 von TEUR 1.715.590 um 14,5% auf TEUR 1.466.521 zum Bilanzstichtag. Die Verringerung ergab sich im Wesentlichen aus der Rückführung des Konsortialdarlehens zum 30. Dezember 2016, welches zum Vorjahresstichtag ein Saldo von TEUR 470.556 aufwies. Außerdem wurden im ersten Halbjahr des Berichtsjahres das Darlehen zur Finanzierung des Herkules-Portfolios und das Darlehen zur Finanzierung des Homer-Portfolios vollständig zurückgeführt, welche zum 31. Dezember 2015 ein Gesamtsaldo

* Siehe auch Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 58.

von TEUR 668.230 aufwiesen (davon waren zum Vorjahresstichtag TEUR 343.272 unter den kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen). Darüber hinaus wurden drei weitere Darlehen aus dem alstria office Prime-Portfolio, welche zum 31. Dezember 2015 mit TEUR 130.808 in Anspruch genommen worden waren, vorzeitig zurückgeführt. Dem entgegen standen die Begebung einer Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 500.000 sowie die Platzierung eines Schuldscheindarlehens über TEUR 150.000 im zweiten Quartal des Berichtsjahres.

Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 19.330 (Vorjahr: TEUR 376.402) und sind damit um TEUR 357.072 geringer als im Vorjahr. Zu dem höheren Saldo trug im Vorjahr im Wesentlichen die nach dem Bilanzstichtag durchgeführte Sondertilgung, die sich aus der vorzeitigen Ablösung des Darlehens zur Finanzierung des Herkules-Portfolios ergab und zum 31. Dezember 2015 bereits unter den kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen war, bei. Die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31. Dezember 2016 im Wesentlichen von den für die Anleihen (2016: TEUR 16.408, 2015: TEUR 1.168) und den Schuldschein (2016: TEUR 1.738, 2015: TEUR 0) ausgewiesenen Zinsen beeinflusst.

Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 104.996 (2015: TEUR 448.911). Davon stellten TEUR 19.330 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten (2015: TEUR 376.402) und TEUR 12.966 kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten dar (2015: TEUR 0). TEUR 20.104 entfielen auf Steuerverbindlichkeiten (2015: TEUR 8.687), die sich ausschließlich auf Ebene der übernommenen alstria office Prime Gesellschaften ergeben. Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4.584 (2015: TEUR 9.415). Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (2016: TEUR 45.334, 2015: 52.251) betreffen u. a. Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 11.869 (2015: TEUR 13.199), die auf Ebene der alstria office Prime angefallen sind. Des Weiteren enthalten sie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (2016: TEUR 16.223, 2015: TEUR 19.744), erhaltene Mietvorauszahlungen (2016: TEUR 2.758, 2015: TEUR 3.960) sowie erhaltene Mietkautionen (2016: TEUR 4.944, 2015: TEUR 5.094).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen des Vorjahres sind gegenüber der Darstellung im Vorjahreskonzernabschluss angepasst worden. Zum 31. Dezember 2015 waren hier TEUR 20.477 ausgewiesen. TEUR 11.062 betrafen ausstehende Rechnungen und wurden in die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

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

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

Für das Geschäftsjahr 2016 prognostizierte das Unternehmen Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 200 Mio. Durch die gute Vermietungsleistung wurde diese Prognose leicht übertroffen, sodass sich die Umsatzerlöse in 2016 auf rund EUR 203 Mio. beliefen. Der FFO betrug im Berichtsjahr zirka EUR 116 Mio. und bewegte sich damit im Rahmen der Prognose von EUR 115 Mio.

Des Weiteren beobachtet das Unternehmen die Entwicklung des LTV, der REIT-Eigenkapitalquote sowie der Liquidität, wobei es sich hierbei nicht um die für die interne Steuerung des Konzerns bedeutsamsten Leistungsindikatoren handelt. Der LTV aus Bankdarlehen lag bei 44,7% am 31. Dezember 2016, verglichen mit 52,1% zum Geschäftsjahresende 2015. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 56,7%, im Vergleich zu 49,4% im Vorjahr und der gesetzlich vorgegebenen Mindestquote von 45%.

* Für weitere Informationen siehe Seite 15.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

alstria hat ein konzernweites, strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingerichtet. Alle Risiken werden mindestens vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Ziel der Risikomanagementstrategie der alstria ist es, die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitestgehend zu minimieren bzw. nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden. Potenzielle Schäden oder gar die Gefährdung des Fortbestands der Unternehmung sollen dadurch verhindert werden. Der Risikoidentifikationsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung des Eintritts von erkannten Risiken umgesetzt werden können, z. B. Versicherungen, Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken.

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

Struktur des Risikomanagements

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

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

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

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

alstria Risikofelder und Kategorien	
Risikokategorie	Bereichsverantwortlicher
Strategische Risiken	Finance & Controlling
Betriebliche Risiken	Real Estate Operations
Compliance-Risiken	Legal
Finanzielle Risiken	Finance & Controlling

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

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

Risikobewertung

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

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

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

Konzernlagebericht

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

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

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

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

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

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

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

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen sowie externen, unabhängigen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem prozessbezogene, weitestgehend systemseitig sichergestellte technische Kontrollen wie das durchgängig

angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ sowie softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen sowie spezialisierte Abteilungen wie Controlling, Legal oder Treasury prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

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

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

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

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

Beschreibung und Bewertung der Risiken

alstria unterscheidet gemäß den beschriebenen vier Risikokategorien strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken und finanzielle Risiken. Alle wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung des Bestandes und der Ertragskraft des alstria-Konzerns werden in diesem Kapitel in Übereinstimmung mit alstrias Risikomanagement beschrieben. Die Darstellung einzelner Risiken bezieht sich hierbei auf den Planungshorizont 2017 bis 2019.

Unternehmensrisiken

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikoausmaß	Risikoeinstufung	Veränderung gegenüber Vorjahr
Strategische Risiken				
Marktumfeldrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Organisationsrisiken	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Betriebliche Risiken				
Instandhaltungsrisiko	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Bauprojekten	möglich	erheblich	M	unverändert
Leerstandsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Immobilientransaktionen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Personalrisiken	möglich	gering	L	unverändert
IT-Risiken	möglich	gering	L	unverändert
Mietausfallrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert
Umweltrisiken	unwahrscheinlich	gering	L	unverändert
Compliance-Risiken				
Risiken aus Verstößen gegen das REIT-Gesetz	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Risiken aus Rechtsstreitigkeiten	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Finanzielle Risiken				
Bewertungsrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Steuerrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Liquiditätsrisiko	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Refinanzierungsrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	verringert
Zinsrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	verringert
Kontrahentenrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert

Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung für den Konzern. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Zum Vorjahresstichtag wurden die Wachstumseintrübung in den Entwicklungs- und Schwellenländern, die politische Instabilität in bestimmten Krisenländern sowie die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten als Ursachen identifiziert, die das verfügbare Einkommen in den betroffenen

Staaten beeinträchtigen und sich indirekt über die Verringerung der Nachfrage aus diesen Ländern auch auf den deutschen Markt auswirken könnten. Während die beschriebenen Entwicklungen derzeit teilweise nicht mehr im Fokus der öffentlichen Diskussion stehen, sind der beabsichtigte Austritt Großbritanniens aus der EU und der Regierungswechsel in den USA als Unsicherheitsfaktoren hinzugekommen. Gegenwärtig und wie im Vorjahr zeigt sich der deutsche Markt von diesen Entwicklungen jedoch nach wie vor unbeeindruckt robust. Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des konjunkturellen Umfeldes sind im Vergleich zum Vorjahr nicht zu erkennen.

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

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

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

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

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

Betriebliche Risiken

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

Leerstandsrisiko

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

Mietausfallrisiko

Ein betriebliches Risiko, welches sich infolge einer Konjunkturertrübung oder im Einzelfall verwirklichen könnte, ist ein potenzieller Mietzahlungsausfall durch einen oder mehrere Hauptmieter. Aufgrund der Tatsache, dass alstria Hauptmieter öffentliche Institutionen oder Unternehmen mit hohem Rating sind, ist das Risiko des Mietzahlungsausfalls aktuell und unverändert zum Vorjahr begrenzt (L).

Instandhaltungsrisiko

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

Umbau- und Modernisierungsprojekte

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

Personalrisiken

Die Fähigkeiten und die Motivation der alstria-Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Gesellschaft. Der Verlust von Fähigkeits- und Wissensressourcen durch Fluktuation sowie die nicht rechtzeitige Gewinnung von ausreichend qualifizierten Fachkräften zur Besetzung von offenen Stellen bergen Risiken. In beiden Fällen könnte es zu einem Engpass an geeigneten Fach- und Führungskräften kommen, der schlimmstenfalls einen Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Möglichkeit von weiterem Wachstum der Gesellschaft haben könnte. alstria begegnet diesen Risiken durch eine gezielte,

bedarfsorientierte Kompetenzentwicklung für die bestehenden Mitarbeiter, Stärkung der Arbeitnehmerattraktivität, Hochschulmarketing sowie Mitarbeitermotivation durch starke Führungs- und Unternehmenskultur und gewinnorientierte, variable Vergütungssysteme. Insgesamt schätzt alstria die beschriebenen Risiken als gering (L) ein. Dies entspricht der Situation zum Vorjahresstichtag.

IT-Risiken

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

Immobilientransaktionen

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

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

Umweltrisiken

alstria ist Risiken ausgesetzt, die aus Umweltverpflichtungen oder möglichen Schäden, die sich aus Naturereignissen wie Feuer oder Überflutung ergeben können, entstehen. alstrias Gebäude könnten

unentdeckte Gefährdungstoffe (wie z. B. Asbest) in einem unerwarteten Ausmaß enthalten oder alstria Grundstücke könnten kontaminiert oder anderweitig durch Umweltrisiken oder Verpflichtungen, wie vorher vorhandener Schadstoffbelastung und Bodenkontamination, betroffen sein. Maßnahmen zur Risikovermeidung sind durch Due-Diligence-Analysen, die alstria regelmäßig im Rahmen des Erwerbs neuer Immobilien durchführt, sowie von dem Verkäufer erhaltene Garantien eingerichtet. alstrias Umweltrisikomanagement berücksichtigt den Klimawandel. Besondere Versicherungen, die die Auswirkungen von Naturkatastrophen abdecken, sind vorhanden. Die beschriebenen Umweltrisiken liegen auf einem, unverändert zum Vorjahr, niedrigen (L) Niveau.

Eine detaillierte Beschreibung der Umweltrisiken des Unternehmens findet sich im Nachhaltigkeitsbericht 2015/2016 im Abschnitt "Klimaauswirkungen auf unser Geschäft".

Compliance-Risiken

REIT-Gesetzgebung

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

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

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

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

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

Gemäß § 15 REIT-Gesetz darf das am Ende eines Geschäftsjahres im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital 45% des Betrags, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss angesetzt

ist, nicht unterschreiten. Wird die Mindesteigenkapitalquote in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unterschritten, endet die Befreiung von der Körperschaft- und Gewerbesteuer mit Ablauf des dritten Jahres.

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 56,7%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2016 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der alstria-Konzern in den nächsten drei aufeinanderfolgenden Jahren die REIT-Eigenkapitalquote von 45% unterschreitet und dadurch die alstria ihre Steuerbefreiung sowie gegebenenfalls ihren REIT-Status verliert. Innerhalb eines dreijährigen Prognosezeitraums bis zum 31. Dezember 2019 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze damit nicht gegeben.

Verstoß gegen Compliance-Anforderungen

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

Rechtsstreitigkeiten

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

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

Einzelne Aktionäre der vormaligen DO Deutsche Office AG haben vor dem Landgericht Köln Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen (§§ 246, 249 AktG) gegen den von der ordentlichen Hauptversammlung der vormaligen DO Deutsche Office AG am 12. Juli 2016 gefassten Beschluss über den Formwechsel der DO Deutsche Office AG in die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (verbunden mit einer Sitzverlegung nach Hamburg und einer Änderung der Firma) erhoben.

Auf Grundlage der am 7. Dezember 2016 ergangenen Freigabeentscheidung des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln wurde der Formwechsel am 9. Dezember 2016 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln und anschließend am selben Tage in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Der Formwechsel ist damit wirksam geworden.

Neben dem Austausch verschiedener Schriftsätze der beteiligten Parteien im Rahmen der Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen hat am 13. Januar 2017 eine mündliche Verhandlung stattgefunden. Eine Entscheidung wurde bis zur Aufstellung dieses Berichts nicht getroffen. Für den Fall, dass sich die Klagen als begründet erweisen, hat die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG den Klägern den Schaden zu ersetzen, der ihnen aus der Eintragung der Umwandlung entstanden ist. Dieser etwaige Schadensersatzanspruch könnte zu einer finanziellen Belastung führen und sich dadurch nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Der Ausgang des Verfahrens lässt die Wirkung der Eintragung jedoch unberührt.

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

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

Einzelne Aktionäre der durch die Verschmelzung erloschenen PO REIT sind der Ansicht, dass das Umtauschverhältnis von bisherigen Aktien der PO REIT in Aktien der Gesellschaft zu ihren Lasten zu niedrig bemessen ist. Sie haben daher von der Möglichkeit, die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen, Gebrauch gemacht und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens beim Landgericht München gestellt. Neben dem Austausch verschiedener Schriftsätze der beteiligten Parteien hat am 12. Februar 2015 eine erste gerichtliche Anhörung stattgefunden. In erster Instanz hat das Landgericht München am 21. August 2015 die Anträge auf Zuzahlung abgelehnt. Vier Antragsteller sowie der gemeinsame Vertreter haben Beschwerde eingelegt und das Verfahren wird jetzt in zweiter Instanz beim Oberlandesgericht München fortgeführt. Für den Fall, dass in einem solchen Spruchverfahren eine Verbesserung des Umtauschverhältnisses durch eine von der Gesellschaft zu leistende bare Zuzahlung rechtskräftig festgesetzt wird, wirkt diese Entscheidung gemäß § 13 Spruchverfahrensgesetz für und gegen alle Aktionäre der PO REIT. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Aktionäre ggf. eine gerichtlich festgesetzte bare Zuzahlung erhalten, die in dem Spruchverfahren keinen Antrag gestellt haben. Die bare Zuzahlung ist mit Ablauf des Tags der Bekanntmachung der Verschmelzung im Handelsregister des übernehmenden Rechtsträgers mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dieses betragslich nicht begrenzte Recht auf Zuzahlung samt der Verzinsung, die wegen der Länge des Verfahrens und der Höhe des gesetzlichen Zinssatzes schon für sich genommen erheblich werden kann, könnte zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen und sich dadurch nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des alstria Konzerns auswirken. Im Vorfeld der Verschmelzung wurden gegenseitige Due-Diligence-Maßnahmen durchgeführt und es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung der Unternehmenswerte und des Austauschverhältnisses in Auftrag gegeben. Die Ermittlung des Austauschverhältnisses unterlag anschließend einer gesetzlich vorgeschriebenen Verschmelzungsprüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Neben den im Vorfeld getroffenen Maßnahmen zur Reduktion des Risikos auf bare Zuzahlung wird die Gesellschaft im laufenden Prozess von externen Beratern rechtlich unterstützt.

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

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

oder Schiedsverfahren wurden bei der jeweiligen Konzerngesellschaft in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet.

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

Finanzielle Risiken

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

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind im Wesentlichen festverzinsliche Anleihen. Daneben bestehen grundschuldbesicherte Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Anleihen und Bankdarlehen besteht in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt der Nettoverschuldungsgrad 40,9%. Dies ist ein angemessenes bis niedriges Verhältnis im Vergleich zu dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad deutscher Immobilienunternehmen. Die Darlehen des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf (vgl. Übersicht über die Darlehen auf Seite 18). Dem Risiko der Nichteinhaltung von Vertragsvereinbarungen wurde damit erfolgreich begegnet. Die Bonität von alstria wird zum Bilanzstichtag von der Ratingagentur Standard & Poor's unverändert mit BBB („Investment Grade“) eingestuft.

Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstrias Anleihen und Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2021 erforderlich (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 19). Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt gering (L). Zum Vorjahresstichtag wurde das Risiko aufgrund von noch ausstehenden kurzfristigen Refinanzierungen noch als moderat (M) eingestuft.

Verletzung von Covenants

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

Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst die Nutzung von klassischen Zinscaps und ggf. Zinsswaps, um die Kreditlinien des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um die Möglichkeit einer Veräußerung von ausgewählten Immobilien zu gewährleisten. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist grundsätzlich abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinscaps, wodurch der Zinssatz auf einen bestimmten Höchstbetrag begrenzt wird. Der wesentliche Teil der Fremdfinanzierung besteht zum Bilanzstichtag aus festverzinslichen Anleihen und unterliegt daher bis zu ihrem Laufzeitende keinem Zinsänderungsrisiko. Aufgrund der vollständigen Absicherung der variabel verzinslichen Darlehen durch Zinscaps und den langfristigen Festzinsdarlehen wird das Zinsrisiko als geringes Risiko (L) eingestuft. Zum Vorjahresstichtag wurde dieses Risiko noch als mittleres (M) eingestuft.

Liquiditätsrisiko

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

Durch die in den letzten Jahren umgesetzten Refinanzierungen einschließlich der Platzierung einer Wandelanleihe und zwei Unternehmensanleihen wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder des großen Teils von alstrias Kreditverbindlichkeiten in einer Summe („balloon repayment“) erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des überwiegenden Anteils der Darlehen und der Anleihen erst ab dem Jahre 2021 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, gering (L).

Bewertungsrisiken

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch unabhängige Wertgutachter ermittelt wurde. Er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien von verschiedenen Faktoren abhängig. Bei einigen dieser Faktoren handelt es sich um exogene Faktoren, auf die alstria keinen Einfluss hat, wie zum Beispiel sinkende Mietniveaus, sinkende Nachfrage oder steigende Leerstandsdaten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt

bis zu einem bestimmten Grad seinem Ermessen und kann von der Meinung anderer Gutachter abweichen. Sollten sich die bei der Bewertung berücksichtigten Faktoren oder Annahmen aufgrund neuerer Entwicklungen oder anderer Gründe ändern, so kann eine Folgebewertung des jeweiligen Gebäudes zu einer Minderung des Marktwertes führen. In diesem Fall müsste das Unternehmen einen maßgeblichen Bewertungsverlust hinnehmen.

Durch Faktoren wie konjunkturelle Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Zur Risikominimierung dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, eine konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Marktbeobachtung und -analyse (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien altrias 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

altria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). altrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. altria 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 altria auch andere Informationsquellen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu testen. Abgesehen davon bestehen für altria keine Kreditrisiken, sodass sich diese, wie im Vorjahr, als gering (L) einstufen lassen.

Steuerrisiken

Da REITs von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer vollständig befreit sind, können sich Steuerrisiken nur im Falle des Verlustes des REIT-Status sowie innerhalb der Tochtergesellschaften und aus anderen Steuerarten wie Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer oder Grundsteuer ergeben. Weiterhin besteht das Risiko, dass es aufgrund der Änderung von Steuergesetzen sowie deren abweichender Auslegung zu einer höheren Steuerbelastung auch rückwirkend für alle noch nicht bestandskräftigen Veranlagungszeiträume kommt. Durch die Übernahme des altria office Prime-Konzerns wurden Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen, die nicht den Regelungen der REIT-Gesetzgebung unterliegen. Die geplante und zum Teil im Laufe des Geschäftsjahres bereits umgesetzte Restrukturierung, insbesondere die Umwandlung der Rechtsform dieser Gesellschaften in Kommanditgesellschaften, führt steuerlich zur Aufdeckung von bei den übernommenen Gesellschaften bestehenden stillen Reserven und stillen Lasten. Die sich daraus ergebenden Steueraufwendungen sind bis zum 31. Dezember 2016 durch die erfolgswirksame Bildung von Steuerrückstellungen berücksichtigt.

Aufgrund der grundsätzlichen Ertragsteuerbefreiung als REIT sowie eines konsequenten Monitorings zur Vermeidung von steuerschädlichen Sachverhalten durch interne und externe Steuerexperten wird die Wahrscheinlichkeit eines Steuerschadens als gering eingestuft. Da bestimmte steuerrelevante Sachverhalte, wie z. B. Immobilientransaktionen oder Bewertungen sowie ein Wiedereintritt in die

Steuerpflicht über den dreijährigen Risikobetrachtungszeitraum, hohe Steuerverpflichtungen nach sich ziehen könnten, wird das Risikoausmaß als erheblich eingestuft. Daraus ergibt sich insgesamt ein unverändert zum Vorjahr mittleres (M) Steuerrisiko.

Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Risikosituation der alstria dabei unverändert stabil. So wurden für 2016 im Vergleich zum Vorjahr keine oder nicht wesentliche prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken festgestellt. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende bei 1,0% (31. Dezember 2015: 0,0%) und die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 42,6% (31. Dezember 2015: 47,1%). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland, welches sich nach wie vor trotz der beschriebenen Marktumfeldrisiken als robust erweist. Zum anderen untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative Verschuldungsgrad und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung. Die Integration der im Vorjahr übernommenen alstria office Prime verläuft plangemäß. Den mit der Durchführung der Integration einhergehenden organisatorischen, arbeitnehmerbezogenen und systemtechnischen Risiken wurde bei den einzelnen Risikofeldern Rechnung getragen.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

Neben der Einschätzung der potenziellen Auswirkung aus der Verwirklichung von Risiken auf die Nettovermögenslage des Konzerns werden für ausgewählte Schlüsselrisiken auch die potenziell erforderlichen liquiden Zahlungsmittel ermittelt, die für den Beurteilungszeitraum von drei Jahren ausreichen, um die sich aus den bewerteten Risiken ergebenden Verpflichtungen bedienen zu können. Der Betrag dafür belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 27,5 Mio.

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

CHANCENBERICHT

Chancenmanagement

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

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

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

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

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

Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

Entscheidend für die Qualität einer Immobilie ist ihr Standort. Chancen ergeben sich dann, wenn der regionale Markt durch eine günstige demographische Entwicklung und eine vorteilhafte Immobiliendynamik geprägt ist. Hier ergeben sich, zusammen mit einem optimalen Immobilienmanagement, Chancen auf langfristige Wertzuwächse. alstrias Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, Immobilien mit der beschriebenen Potenzialstruktur zu identifizieren. Die Investitionsstrategie von alstria konzentriert sich daher auf die Akquisition von Immobilien und Portfolien, die höhere Leerstandsrate aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch Stabilisierung der Vermietung dieser

Immobilien eröffnen. Die Durchführung einer Akquisition erfolgt nur, wenn die Höhe des Investitionsvolumens die Aussicht auf Erzielung eines nachhaltigen Wertzuwachses ermöglicht.

Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

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

Chancen aus Immobilienentwicklung

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

Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungsbedingungen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen Verschuldungsgrad (LTV). Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 40,9% (Net-LTV aus Bankdarlehen, vgl. Übersicht Verbindlichkeiten auf Seite 18), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten umfassen dabei u. a. grundschuldbesicherte Darlehen, Unternehmensanleihen oder Kapitalerhöhungen. Chancen ergeben sich weiterhin aus der möglichen Diversifizierung der Finanzierungsquellen auch im Hinblick auf das im Vorjahr erstmals erhaltene Rating.

Gesamtaussage zum Chancenbericht

Die gegenwärtige Refinanzierungslage der alstria stellt eine stabile Finanzierungsposition bis 2021 und darüber hinaus zu attraktiven Zinssätzen sicher. Das Rating ermöglicht zudem eine größere Flexibilität im Hinblick auf neue Finanzierungsquellen. Bei den Umsatzerlösen profitiert alstria von langfristigen Mietverträgen von zirka 4,9 Jahren Durchschnittsrestlaufzeit und einem potenziellen Anstieg der Mieterlöse aufgrund der Verringerung von Leerstand. Weiterhin verfügt die Gesellschaft über eine Anzahl von Immobilien, die für attraktive und wertsteigernde Entwicklungsmöglichkeiten geeignet sind. Das Portfolio ist ausgewogen und verfügt über eine Vielzahl von qualitativ hochwertigen und herausragenden Immobilien mit erstklassigen Mietern.

Aus der Übernahme der alstria office Prime bestehen Chancen, da die Portfolien der alstria office Prime aufgrund höherer Leerstandsdaten zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch die

Stabilisierung der Vermietung der übernommenen Immobilien eröffnen. Weiterhin hat das alstria office Prime-Portfolio sowohl zur Fokussierung auf Büroimmobilien als auch zur geographischen Fokussierung auf Deutschlands Metropolregionen beigetragen und es ermöglicht, neben Synergien und sonstigen Verbundvorteilen, eine höhere Präsenz und Effizienz auf alstrias Schlüsselmärkten zu erzielen.

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

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

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Im November 2016 hat alstria den siebten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Der diesjährige Bericht ist nach dem neuesten Berichtsstandard (GRI G4) strukturiert und aufgestellt. Der Nachhaltigkeitsbericht fasst die wichtigsten Informationen über alstrias nächste Schritte in Richtung einer CO₂-neutralen Wirtschaft zusammen. Er soll die Leser mit der „Corporate Responsibility“-Strategie des Unternehmens vertraut machen.

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

Zum ersten Mal wurden die Verbrauchsdaten durch einen unabhängigen Prüfer verifiziert. Der Bericht zeigt damit das große Engagement des Unternehmens für eine transparente und konsequente Nachhaltigkeitsberichterstattung. Darüber hinaus hat alstria in 2015 eine Rahmenvereinbarung für die Beschaffung von 100% Strom aus erneuerbaren Quellen und 100% klimaneutralem Erdgas abgeschlossen. Diese Vereinbarung gilt für unsere eigenen Büros und alle Vermieterdienste im Portfolio, die wir im Auftrag für unsere Mieter einkaufen. Damit konnten wir 11.000 t CO₂ einsparen, was dem jährlichen CO₂-Ausstoß von 600 deutschen Haushalten entspricht. Um eine bessere operative Kontrolle in den eigenen Büros zu erreichen, hat alstria ein Energiemanagementsystem nach ISO 50001 erfolgreich eingeführt. Ferner konnte alstria ihre Führungsrolle in der Immobilienbranche weiter ausbauen und wurde wieder vom Climate Disclosure Project (CDP) als Sector und Country Leader (A- Rating) ausgezeichnet.

Weitere Informationen über alstrias Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2015/2016 unter

www.alstria.de.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

Angaben nach §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB und erläuternder Bericht

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 betrug das Grundkapital der alstria EUR 153.231.217,00 und war eingeteilt in 153.231.217 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

Die Ausübung der Stimmrechte und die Übertragung der Aktien richten sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung der alstria, die beides nicht beschränkt. 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 2016 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hätte. Das Government of Singapore hatte uns im April 2016 mitgeteilt, dass es indirekt durch Tochterunternehmen mit rund 12,61% an alstria beteiligt ist. Insofern wird ergänzend auf die Angaben im Anhang unter Ziffer 17.3 Stimmrechtsmitteilung verwiesen.

AKTIEN MIT SONDERRECHTEN

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

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

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

ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND SATZUNGSÄNDERUNGEN

Der Vorstand der alstria besteht aus einer oder mehreren Personen, die gemäß §§ 84, 85 AktG bestellt und abberufen werden. Die Satzung enthält hierzu keine Sonderregelungen. Gemäß § 84 AktG werden Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat 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. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat durch die Hauptversammlungsbeschlüsse vom 29. Mai 2013 bzw. vom 12. Mai 2016 ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der Ausnutzung des Bedingten Kapitals 2013 bzw. des Genehmigten Kapitals 2016 sowie nach Ablauf der jeweiligen Ermächtigungsfrist anzupassen.

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

Satzungsänderungen wurden zuletzt durch den Aufsichtsrat am 8. September 2016 beschlossen: § 5 Abs. 1, 2 und 8 der Satzung wurden formal an eine unterjährig durchgeführte Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital III 2012 der alstria angepasst.

BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 11. Mai 2018 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 76.082.142,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung der alstria.

2. Bedingtes Kapital

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

a) *Bedingtes Kapital 2013*

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 37.979.618,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 37.979.618 auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Der Vorstand ist ermächtigt, die Gewinnberechtigung für die aufgrund der Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder der Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG festzulegen. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung Verpflichteten aus Options- oder Wandelanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen, die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 29. Mai 2013 beschlossenen Ermächtigung bis zum 28. November 2014 ausgegeben wurden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

b) *Bedingtes Kapital III 2012*

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 215.750 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 215.750,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich

der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2012 von der Gesellschaft bis zum 23. April 2017 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

c) *Bedingtes Kapital III 2015*

Weiterhin ist das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 von der Gesellschaft bis zum 5. Mai 2020 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

3. Rückkauf eigener Aktien

Die Hauptversammlung am 12. Mai 2016 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 11. Mai 2021 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die erworbenen Aktien und andere eigene Aktien, die sich im Besitz der alstria befinden oder alstria gemäß §§ 71a ff. AktG zuzuordnen sind, dürfen zu keiner Zeit mehr als insgesamt 10% des Grundkapitals ausmachen. Der Erwerb der Aktien kann über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebots oder durch Einsatz von Derivaten (Put- oder Call-Optionen oder eine Kombination aus beidem) erfolgen.

WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER ALSTRIA OFFICE REIT-AG FÜR DEN FALL EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

Wesentliche Finanzierungsverträge der alstria office REIT-AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere enthalten diese Verträge die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen fällig zu stellen bzw. die Verpflichtung der alstria, das Darlehen zurückzuführen, wenn eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mindestens 50% der Stimmrechte oder eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt. Bei einigen Finanzierungsverträgen ist diese Verpflichtung zur vorzeitigen Rückzahlung zusätzlich davon abhängig, ob der Kontrollwechsel innerhalb von 120 Tagen zu einer Absenkung des Ratings für die Gesellschaft führt.

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

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

Das Gesamtvolumen der noch ausstehenden Verpflichtungen unter den Vereinbarungen mit entsprechenden Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels beträgt zum Stichtag ca. EUR 1.288 Mio.

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

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

SONSTIGE ANGABEN

MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2016 beschäftigte alstria 114 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 93 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 105 (Vorjahr: 72). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

VERGÜTUNGSBERICHT

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht (siehe Seiten 151-157), der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 289A HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB wird von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht (www.alstria.de). Sie wird damit der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht.

DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt, der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2016 folgendermaßen zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,52 für jede am Tag der Hauptversammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigte Stückaktie und Gewinnvortrag des verbleibenden Differenzbetrags. Die Zahlung dieser Dividende ist abhängig von der Zustimmung der Hauptversammlung am 16. Mai 2017. Die vorgeschlagene Dividende von EUR 0,52 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2016 entspricht einer Gesamtausschüttung von rund EUR 79,7 Mio., basierend auf der Anzahl der am Bilanzstichtag für das abgelaufene Geschäftsjahr dividendenberechtigten Aktien.

PROGNOSEBERICHT

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

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

Erwartete gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer sehr guten Verfassung, das BIP ist im Jahr 2016 mit 1,9% so stark gestiegen, wie seit 2011 nicht mehr. Auch die Erwerbstätigkeit hat sich positiv entwickelt. Die Bundesregierung rechnet für 2017 mit einem Anstieg des BIP von 1,4% und einer Steigerung der Erwerbstätigenquote von 0,7% gegenüber dem Vorjahr. Auch deutsche Wirtschaftsverbände rechnen für das Jahr 2017 mit einem Konjunkturplus, dieses wird voraussichtlich aber geringer ausfallen als 2016. Insbesondere das Baugewerbe und verwandte Branchen blicken zuversichtlich auf das Jahr 2017.*

Entwicklung der Immobilienmärkte: Ausblick auf 2017

Im Zusammenhang mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau sollte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse weiter auf einem hohen Niveau bleiben. Auch für das Jahr 2017 wird mit einer hohen Nachfrage nach Immobilien in Core-Lagen gerechnet. Wegen des begrenzten Angebots ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Trend, in Value-Add-Objekte zu investieren, weiter fortsetzen wird.

Ausblick für den alstria-Konzern

Basierend auf der prognostizierten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes erwartet alstria keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens. Trotzdem könnten andere als die erwarteten Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2017 die Prognose beeinflussen.

Aufgrund der in 2016 vollzogenen Verkäufe erwartet alstria für das Geschäftsjahr 2017 einen Rückgang der Umsatzerlöse gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 in Höhe von zirka EUR 18 Mio. Dementsprechend rechnet das Unternehmen für 2017 mit Umsatzerlösen in Höhe von rund EUR 185 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet alstria ein operatives Ergebnis (FFO) von rund EUR 108 Mio. Der Rückgang im Vergleich zum FFO in 2016 (EUR 116 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Umsatzerlösen durch die im Geschäftsjahr 2016 verkauften Objekte. Dieser Effekt wird teilweise durch eine weitere Reduzierung der Finanzierungskosten kompensiert.

* Siehe hierzu den Jahreswirtschaftsbericht 2017 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie sowie die Wirtschaftsprognose der Tagesschau.

Konzernlagebericht

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

Hamburg, 21. Februar 2017

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

KONZERNABSCHLUSS	52
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	52
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	53
KONZERNBILANZ	54
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	56
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	58
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS.....	60
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	60
2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG	60
3. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	81
4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	81
5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	82
6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA.....	90
7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA.....	101
8. SONSTIGE ANHANGANGABEN	110
9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....	111
10. ERGEBNIS JE AKTIE	112
11. DIVIDENDENZAHLUNG	113
12. MITARBEITER	113
13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	114
14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN	117
15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	127
16. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN.....	127
17. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG)	128
18. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ).....	129
19. PRÜFUNGSHONORAR	129
20. VORSTAND	129
21. AUFSICHTSRAT	129
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	132
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	133

KONZERNABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	Anhang	2016	2015
Umsatzerlöse	5.1	202.663	115.337
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	5.2	-204	-423
Grundstücksbetriebsaufwand	5.3	-23.445	-12.774
Nettomieteinnahmen		179.014	102.140
Verwaltungsaufwand	5.4	-8.464	-6.383
Personalaufwand	5.5	-12.683	-12.068
Sonstige betriebliche Erträge	5.6	5.417	4.043
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7	-14.445	-13.859
Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert	5.7	0	-144.795
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	6.1	72.806	-4.192
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.8	25.464	12.655
Nettobetriebsergebnis		247.109	-62.459
Nettofinanzergebnis	5.9	-50.794	-43.333
Anteil am Ergebnis von Unternehmen „accounted for using the equity method“	2.2.3	5.480	1.988
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	5.9;6.6	-8.101	-6.763
Ergebnis vor Ertragsteuern		193.694	-110.567
Ertragsteuern	5.10	-11.318	-812
Konzernjahresergebnis		182.376	-111.379
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		176.872	-110.970
Nicht beherrschende Anteilseigner		5.504	-409
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	10	1,16	-1,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie	10	1,11	-1,04

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

in TEUR	Anhang	2016	2015
Konzernjahresergebnis		182.376	-111.379
Kosten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Marktbewertung Cashflow-Hedging	6.6	0	-444
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	6.6	270	3.269
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		270	2.825
Gesamtergebnis der Periode		182.646	-108.554
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		177.142	-108.145
Nicht beherrschende Anteilseigner		5.504	-409

Konzernabschluss

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2016

AKTIVA			
in TEUR	Anhang	2016	2015
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	2.999.099	3.260.467
At equity bilanzierte Beteiligungen	6.2	30.381	23.900
Sachanlagen	6.3	6.858	5.161
Immaterielle Vermögenswerte	6.4	329	607
Finanzanlagen	6.5	34.803	0
Derivative Finanzinstrumente	6.6	109	8.462
Gesamtes langfristiges Vermögen		3.071.579	3.298.597
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.7	7.257	12.578
Derivative Finanzinstrumente		5	0
Forderungen aus Steuern		25	226
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.7	41.578	9.783
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.8	247.489	460.253
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		<i>0</i>	<i>32.036</i>
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	6.9	14.700	69.143
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		311.054	551.983
Gesamte Aktiva		3.382.633	3.850.580

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2016	PASSIVA 2015
Eigenkapital	7.1		
Gezeichnetes Kapital		153.231	152.164
Kapitalrücklage		1.434.812	1.499.477
Rücklage für Cashflow-Hedging		0	-270
Gewinnrücklagen		140.395	-31.994
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		1.728.438	1.619.377
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	0	38.287
Eigenkapital		1.728.438	1.657.664
Langfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	58.458	0
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	7.3	1.466.521	1.715.590
Derivative Finanzinstrumente	6.6	20.099	23.208
Sonstige Rückstellungen	7.4	1.313	3.221
Sonstige Verbindlichkeiten	7.5	2.808	1.854
Latente Steuerverpflichtung	5.10; 7.6	0	132
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.549.199	1.744.005
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	7.2	12.966	0
Kurzfristige Darlehen	7.3	19.330	376.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.5	4.584	9.415
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	5.5; 13.2	421	362
Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.6	20.104	8.687
Sonstige Rückstellungen	7.4	2.257	1.794
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.5	45.334	52.251
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		104.996	448.911
Gesamte Verpflichtungen		1.654.195	2.192.916
Gesamte Passiva		3.382.633	3.850.580

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2016	2015
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		182.376	-111.379
Zinserträge	5.9	-535	-128
Zinsaufwendungen	5.9	51.329	43.461
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.10	11.318	812
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		-69.947	8.952
Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert	6.4	0	144.795
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)	8.3	494	2.329
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.8	-25.464	-12.654
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	6.3;6.4	678	426
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		4.202	2.642
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-7.293	1.916
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		147.158	81.172
Erhaltene Zinsen		64	128
Gezahlte Zinsen		-26.695	-35.559
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-32	-110
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		120.495	45.631
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-43.740	-78.531
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		426.764	80.698
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-4.771	-1.980
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-499	-142
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		0	12.636
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in assoziierte Unterneh- men		-1.000	0
Auszahlungen aus Kapitalzuführungen in Finanzanlagen		-34.803	0
Nettozugang von liquiden Mitteln aus Unternehmenszusam- menschlüssen		0	116.029
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	8.3	341.951	128.710

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2016	2015
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	7.1	34.803	102.725
Gezahlte Transaktionskosten für die Ausgabe von Aktien (Barkapitalerhöhung und Sachkapitalerhöhung)	7.1	0	-2.336
Auszahlungen für den Erwerb von Minderheitenanteilen	7.1	-113	0
Zuflüsse aus der Platzierung eines Schuldscheindarlehens	7.3	150.000	0
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	7.3	500.000	500.000
Auszahlung der Dividende	11	-76.564	-43.470
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-1.273.926	-292.512
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-6.817	-5.899
Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsinstrumenten		-2.593	-35.741
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-675.210	222.767
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		-212.764	397.108
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		460.253	63.145
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
(davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0 Vj; TEUR 32.036)	6.8	247.489	460.253

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital alstria-Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2016		152.164	1.499.477	-270	-31.994	1.619.377	38.287	1.657.664
Veränderungen im Geschäftsjahr 2016								
Konzernergebnis		0	0	0	176.872	176.872	5.504	182.376
Sonstiges Ergebnis		0	0	270	0	270	0	270
Gesamtergebnis		0	0	270	176.872	177.142	5.504	182.646
Dividendenausschüttung	11	0	-76.564	0	0	-76.564	0	-76.564
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	7.1	964	10.847	0	0	11.811	-11.811	0
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund der Veräußerung von Minderheitenanteilen	7.1	0	0	0	0	0	34.803	34.803
Änderung der nicht beherrschenden Anteile aufgrund des Erwerbs von Minderheitenanteilen	7.1	0	0	0	0	0	-113	-113
Aktienbasierte Vergütung (Mitarbeiterbeteiligungsprogramm)	5.5; 13.2	0	949	0	0	949	0	949
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	103	103	0	0	206	0	206
Anpassung aufgrund Rechtsformwechsels der alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (vormals DO Deutsche Office AG)	7.2	0	0	0	-4.4833	-4.4833	-66.670	-71.154
Stand zum 31. Dezember 2016	7.1	153.231	1.434.812	0	140.395	1.728.438	0	1.728.438

Konzernabschluss

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital alstria-Aktionäre	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2015		79.018	691.693	-3.095	78.977	846.593	0	846.593
Veränderungen im Geschäftsjahr 2015								
Konzernergebnis		0	0	0	-110.970	-110.970	-409	-111.379
Sonstiges Ergebnis		0	0	2.825	0	2.825	0	2.825
Gesamtergebnis		0	0	2.825	-110.970	-108.145	-409	-108.554
Dividendenausschüttung	11	0	-43.470	0	0	-43.470	0	-43.470
Nicht beherrschende Gesellschafter aus der Übernahme Deutsche Office		0	0	0	0	0	38.696	38.696
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	7.1	7.903	94.822	0	0	102.725	0	102.725
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	7.1	65.067	757.616	0	0	822.683	0	822.683
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien	7.1	0	-2.336	0	0	-2.336	0	-2.336
Aktienbasierte Vergütung (Mitarbeiterbeteiligungsprogramm)	5.5; 13.2	0	752	0	0	752	0	752
Wandlung von Wandelgenussscheinen	13.2	156	156	0	0	312	0	312
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	7.1	20	243	0	0	263	0	263
Stand zum 31. Dezember 2015	7.1	152.164	1.499.477	-270	-31.994	1.619.377	38.287	1.657.664

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die alstria office REIT-AG (die Gesellschaft) ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft im Sinne des deutschen REIT-Gesetzes. Gegenstand des Unternehmens ist 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.

Gegenstand des Konzernabschlusses sind die alstria office REIT-AG und deren Tochterunternehmen (der Konzern oder alstria). alstria hat den Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Konzernabschluss entspricht auch den IFRS, wie sie vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlicht wurden. Der Konzernabschluss wurde zum 21. Februar 2017 durch den Vorstand aufgestellt.

Die alstria office REIT-AG hat im vorangegangenen Geschäftsjahr die Mehrheit der Anteile an der ehemaligen DO Deutsche Office AG, Köln, (im Folgenden „Deutsche Office AG“) übernommen. Die Eintragung der als Gegenleistung für die übernommenen Anteile durch ordentliche Kapitalerhöhung der alstria office Reit AG generierten neuen alstria-Akten erfolgte am 27. Oktober 2015 beim Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg. Mit der Eintragung der neuen alstria-Aktien im Handelsregister hat die Gesellschaft Kontrolle über die Deutsche Office AG erlangt, womit die Deutsche Office AG seit dem 27. Oktober 2015 in den Konzern einbezogen wird. Mit Wirkung vom 9. Dezember 2016 wurde die Deutsche Office AG in die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft umgewandelt. Zeitgleich erfolgte die Umfirmierung in alstria office Prime Portfolio GmbH und Co. KG (im Folgenden „alstria office Prime KG“ bzw. „alstria office Prime“, wenn der Teilkonzern der alstria office Prime KG bezeichnet wird).

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

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres. Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016.

2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf Grundlage der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Konzernabschluss

(Grund und Boden sowie Gebäude) und bestimmte Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS sind bestimmte Annahmen zu treffen, die Auswirkungen auf die Rechnungslegung haben. Weiterhin übt der Vorstand seinen Beurteilungsrahmen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte, die Einfluss auf die Rechnungslegung der Gruppe haben, aus. Die Bereiche der Rechnungslegung, die einen höheren Komplexitätsgrad aufweisen oder bei denen Annahmen und Schätzungen eine signifikante Auswirkung auf den Konzernabschluss haben, werden in Abschnitt 2.3 erläutert.

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

Vermögenswerte und Verpflichtungen werden als langfristig eingestuft, wenn sie in mehr als einem Jahr nach dem Bilanzstichtag fällig werden. Andernfalls handelt es sich um kurzfristige Vermögenswerte oder Verpflichtungen.

Aufgrund des am 27. Oktober 2015 durchgeführten Unternehmenszusammenschlusses mit der alstria office Prime KG, die zum damaligen Zeitpunkt noch unter DO Deutsche Office AG firmierte, sind die Angaben des Konzerns für 2016 mit der Vergleichsperiode nur eingeschränkt vergleichbar.

2.1 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Ausweispflichten

Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr die nachfolgend dargestellten geänderten Standards erstmalig angewendet:

EU-Endorsement bis zum 31.12.2016	Standard/ Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
24.11.2015	Änderungen an IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01.01.2016	Keine
22.09.2016	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Keine
18.12.2015	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	01.01.2016	Anhangangaben
02.12.2015	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	01.01.2016	Keine
23.11.2015	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“)	01.02.2015	Keine
18.12.2015	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010–2012 Cycle“	01.02.2015	Keine
15.12.2015	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle“	01.01.2016	Keine

Die Änderungen an IAS 1 „Angabeninitiative“ zielen darauf ab, Hürden zu beseitigen, die Ersteller in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wahrnehmen. Dabei sollen Einschätzungen zur Wesentlichkeit, die Darstellung und die Angaben so ausgeübt werden, dass die Relevanz der Informationen für den Abschlussadressaten erhalten bleibt und nicht durch eine ausufernde generische Wiederholung auch durch Standardzitate und Redundanzen durch die Darstellung desselben Sachverhaltes an unterschiedlichen Stellen im Geschäftsbericht verschleiert wird. Der Konzern berücksichtigt diese Vorgaben.

Weiterhin ergaben sich aus den aufgeführten Änderungen und jährlichen Verbesserungsprojekten keine nennenswerten Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung.

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

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Ge- schäftsjahre ab/nach	Voraussicht- liche Auswir- kungen
22.11.2016	IFRS 9	Neuer Standard „Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finanzinstrumenten“	01.01.2018	Keine we- sentlichen
Standard soll nicht übernommen werden	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016	n/a
22.09.2016	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018	Anhanganga- ben
Noch nicht übernommen	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhält- nisse“	01.01.2019	Keine we- sentlichen
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierter Vergütung (Änderun- gen an IFRS 2)	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 ‚Finanzinstru- mente‘ gemeinsam mit IFRS 4 , Versicherungsverträge‘	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Verschoben	Wird noch ge- prüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 7	Angabeninitiative	01.01.2017	Anhanganga- ben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	01.01.2017	Wird noch ge- prüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvesti- tion gehaltenen Immobilien	01.01.2018	Wird noch ge- prüft
Noch nicht übernommen	Jährliches Verbesse- rungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2014–2016 Cycle“	01.01.2017/ 01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleis- tungen	01.01.2018	Keine
Klarstellung	IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2018	Keine

Die genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch geprüft. Die Einordnung und Bewertung der derzeit verwendeten Finanzinstrumente ist von IFRS 9 voraussichtlich nicht betroffen. Auch die durch IFRS 15 neu gefassten Regelungen zu den Erlösen aus Verträgen mit Kunden führen aller Voraussicht nach zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Darstellung der Umsatzerlöse des Konzerns.

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

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

Der Konzern wendete keinen neuen Standard oder Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig in 2016 an.

2.2 Konsolidierungsgrundsätze

2.2.1 Tochtergesellschaften

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

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

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

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

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

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

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

a) Änderung der Beteiligungsquote des Konzerns an bestehenden Tochterunternehmen

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

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

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

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

b) Erwerb von Tochterunternehmen

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 69 (Vorjahr: 93) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 63 (Vorjahresbilanzstichtag: 67) Gesellschaften. Weiterhin wurden zwei Gemeinschaftsunternehmen und ein Beteiligungsunternehmen, dessen Anteile im Dezember 2016 erworben wurden, nach der Equity-Methode einbezogen.

Konzernabschluss

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

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Muttergesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
2	alstria Bamlerstraße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
3	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
4	alstria Englische Planke GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
5	alstria Halberstädter Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
6	alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
7	alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
8	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
9	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
10	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
11	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
12	alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
13	alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
14	alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
15	alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Ohne Aktivitäten
16	alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
17	alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
18	alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
19	alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
20	alstria Prime Portfolio GP GmbH	2) Hamburg	100,0	1	Komplementär
21	alstria Prime Portfolio 2 GP GmbH	2) Hamburg	100,0	1	Komplementär
22	alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
23	beehive GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
24	alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (vormals DO Deutsche Office AG)	Hamburg	90,9	1	Zwischenholding
25	German Acorn PortfolioCo I GmbH	Köln	90,9	24	Zwischenholding
26	GA Regionen PortfolioCo I GmbH	3) Köln	90,9	25	Bestandshaltung
27	GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	25	Bestandshaltung
28	GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	25	Bestandshaltung
29	GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	25	Bestandshaltung
30	GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	25	Bestandshaltung
31	GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	25	Bestandshaltung
32	GA Objekt 2009 Beteiligungs GmbH	3) Köln	90,9	25	Bestandshaltung
33	GA Objekt 2010 Beteiligungs GmbH	3) Köln	90,9	25	Bestandshaltung
34	GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	25	Bestandshaltung
35	GA Objekt 2012 Beteiligungs GmbH	4) Köln	90,9	25	Bestandshaltung
36	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH	Köln	90,9	25	Bestandshaltung
37	German Acorn PortfolioCo II GmbH	Köln	90,9	24	Zwischenholding
38	GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
39	GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
40	GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
41	GA 8. Objekt 1011 Beteiligungs GmbH	3) Köln	90,9	37	Bestandshaltung
42	GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
43	GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
44	GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
45	GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
46	GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
47	GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
48	GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
49	GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
50	GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung

Konzernabschluss

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
51	GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
52	GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
53	GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
54	GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
55	GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
56	GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
57	GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
58	GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
59	GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
60	GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
61	GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
62	GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
63	GA Region Nord GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
64	GA Region Süd GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
65	GA Region Mitte GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
66	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH	Köln	90,9	37	Bestandshaltung
67	DO PortfolioCo III GmbH	Köln	90,9	24	Zwischenholding
68	DO Objekt 3001 Stuttgart GmbH	Köln	90,9	67	Bestandshaltung
69	DO Fixtures and Facility Management PortfolioCo III GmbH	Köln	90,9	67	Bestandshaltung

¹⁾ Beendet durch Anwachsung auf ihren Kommanditisten in 2016

²⁾ Gegründet in 2016

³⁾ Beendet durch Verschmelzung in 2016

⁴⁾ Veräußert in 2016

In den Konsolidierungskreis sind neben der alstria office REIT-AG Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zu- steht. Der Konsolidierungskreis umfasst zum Bilanzstichtag die Gesellschaft sowie 22 inländische Tochter- und 40 inländische Enkelunternehmen. Zwei Tochterunternehmen (Komplementärgesell- schaften) wurden im Geschäftsjahr 2016 neu gegründet. Fünf Gesellschaften wurden als Ergebnis von Anwachsungs- bzw. Verschmelzungsvorgängen beendet, eine Gesellschaft wurde veräußert.

Der Konzernabschluss entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der Gesellschaft und der einbe- zogenen Tochtergesellschaften.

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

Erhaltene Gegenleistung

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

Aufgrund von Kontrollverlust abgegangene Vermögenswerte und Schulden

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

Veräußerungsgewinn aus dem Abgang von Tochtergesellschaften

in TEUR	2016
Erhaltene Gegenleistung	228.357
Aufgegebenes Nettovermögen	209.621
Veräußerungsgewinn	18.736

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

Nettozahlungsmittelzufluss aus der Veräußerung von Tochterunternehmen

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

Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 haben sich nicht ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

2.2.3 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 29.401 beläuft.

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

in	Namen des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil	
				31.12.2016	31.12.2015
	Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Hamburg, Deutschland	49,0	49,0
	Alte Post General Partner GmbH i.L.	n/a	Oststeinbek, Deutschland	49,0	49,0

Konzernabschluss

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

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

in TEUR	2016	2015
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	5.500	1.988
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	5.500	1.988

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Summe der Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	29.401	23.900

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

Weiterhin hält alstria Anteile an einem assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 980. Die Anteile wurden im Geschäftsjahr 2016 erworben und sind ebenfalls als unwesentlich einzustufen. Der Geschäftszweck besteht in dem Investment in innovative Immobilientechnologien. Diese Gesellschaft verzeichnete in der Berichtsperiode einen Verlust von TEUR 20.

2.3 Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Im Konzernabschluss müssen bis zu einem gewissen Grad Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen vorgenommen werden. Diese können Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angaben zu Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Stichtag sowie auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen für die Berichtsperiode haben. Wesentliche Sachverhalte, die von solchen Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen betroffen sind, werden im Folgenden erläutert. Die sich tatsächlich einstellenden Beträge können von den Schätzungen, Beurteilungen und Annahmen abweichen; Veränderungen können einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

2.3.1 Ermessensentscheidungen

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

Operating-Leasing-Verhältnisse - der Konzern als Leasinggeber

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

2.3.2 Schätzungen und Annahmen

Wesentliche zukunftsbezogene Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten ergeben sich bei folgenden Sachverhalten. Es handelt sich um Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erforderlich sein könnte. Schätzungen sind insbesondere erforderlich bei:

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vgl. Abschnitt 6.1),
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente einschließlich eingebetteter Derivate (vgl. Abschnitt 6.6),
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden (vgl. Abschnitt 13.1),
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter (vgl. Abschnitt 7.2),
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen (vgl. Abschnitt 7.4) und
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen (vgl. Abschnitt 13.2).

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien, ohne geleistete Anzahlungen	3.013.799	3.289.705
Positive Zeitwerte von Derivaten	114	8.462
Negative Zeitwerte von Derivaten	20.099	23.208
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	71.424	0
Sonstige Rückstellungen	3.570	5.014
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-2.069	-3.428

2.4 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente wie Derivate und nicht finanzielle Vermögenswerte wie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. für die Schuld zugrunde

legen würden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln. Weiterhin wird für die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf

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

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

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

- anteilbasierte Vergütungen im Anwendungsbereich von IFRS 2 „Anteilbasierte Vergütung“,
- Leasingverhältnisse, die in den Anwendungsbereich von IAS 17 „Leasingverhältnisse“ fallen und
- Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z. B. der Nettoveräußerungswert in IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“.

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

- Eingangsparameter der Stufe 1 sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögensgegenstände und Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.
- Eingangsparameter der Stufe 2 sind andere Eingangsparameter als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder aus anderen Preisen abgeleitet werden können.
- Eingangsparameter auf Stufe 3 sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Eingangsparameter.

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Dies umfasst auch Immobilien, die sich in der Herstellung

befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten angesetzt. Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie.

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

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

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Bemessungshierarchie kommen bei Immobilien Eingangsparameter der Stufe 2 und 3 in Betracht, wobei der Großteil auf Eingangsparameter der Stufe 3 entfällt. Die Eingangsparameter, die im Bewertungsansatz des Konzerns zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (z. B. immobilien-spezifische Kapitalisierungszinssätze) und Leerstandszeiten. Es handelt sich bei diesen Eingangsparametern um wesentliche nicht auf Märkten beobachtbare Eingangsparameter. Daher erfolgt die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, wie sie vom Konzern zur Bewertung aller als Finanzinvestition gehaltener Immobilien genutzt wird, insgesamt gemäß Stufe 3. Informationen zu den wesentlichen verwendeten, nichtbeobachtbaren Eingangsparametern und ihren Sensitivitäten in Bezug auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 6.1.

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

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

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

Bewertungsverfahren für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem anzuwendenden Bewertungsverfahren.

Als Grundlage für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13.61 sollten, wenn möglich, die Bewertungstechniken herangezogen werden, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und auf ausreichende Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zurückgreifen. Dabei

soll die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Eingangsparameter möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Eingangsparameter möglichst gering gehalten werden. Die oben dargestellte Analyse hat gezeigt, dass keine ausreichende Anzahl an offiziell vergleichbaren Transaktionen zur Verfügung steht, um die Marktwerte zu bestimmen. Daher wurden die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IFRS 13.61 auf Basis von Ertragswertverfahren ermittelt.

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten zum 31. Dezember 2016 erfolgte - wie im Vorjahr - durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurden die Immobilien nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren bewertet. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde durch akkreditierte, externe und unabhängige Gutachter (Colliers International UK plc, London, UK und CBRE GmbH, Frankfurt am Main) vorgenommen. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der alstria office Prime wurden im Vorjahr mit einem anderen Bewertungsverfahren bewertet. Es handelte sich um ein DCF basiertes Bewertungsverfahren. Durch die Änderung des Bewertungsverfahrens haben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben, da beide Verfahren zu dem gleichen Bewertungsergebnis führen.

Beschreibung des „Hardcore and Top Slice“-Verfahrens

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

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

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

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

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrags,
- eine Leerstandszeit zwischen 6 und 18 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrags,
- notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau,
- Neuvermietung zu Marktmieten,
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben,
- nicht-umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 5% der Marktmiete p. a.,
- Nettoveräußerungspreis.

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

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

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

Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. Angaben zum Einfluss der wichtigsten Eingangsparameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 6.1.

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

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

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

oder Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahre ihrer Stilllegung oder Veräußerung erfolgswirksam verbucht.

Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

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

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

Leasingverhältnisse

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

Operating Leasing

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

Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Leistungen erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse geliefert worden sind und somit der Gefahrenübergang stattgefunden hat.

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

Mieterlöse aus Operating-Leasing-Verhältnissen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses erfolgswirksam verteilt, auch wenn die tatsächlichen Zahlungen zu anderen Zeitpunkten erfolgen. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden dem Buchwert des vermieteten Vermögenswertes zugerechnet.

Betriebliche Aufwendungen werden zum Zeitpunkt der Leistung oder zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

Zinsaufwendungen und -erträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Steuern

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

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

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

Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Ergebnisanteils nach Steuern der Gesellschafter des Mutterunternehmens durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der sich während des Geschäftsjahres in Umlauf befindlichen Aktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird unter der Annahme berechnet, dass alle potenziell verwässernden Wertpapiere und aktienbasierten Vergütungen umgewandelt beziehungsweise ausgeübt werden.

Wertminderungen von Vermögenswerten

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

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

Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen angesetzt. 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 22 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 33 bzw. 50 Jahre. Die Gebäude werden planmäßig über diese Nutzungsdauern abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

Immaterielle Vermögenswerte

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

Finanzinstrumente

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

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

- Forderungen aus Finanzierungsleasing.

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

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

Darlehen und Forderungen

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

sowie der tatsächlichen Durchsetzbarkeit beruhen. Wertberichtigungen auf Portfoliobasis werden nicht vorgenommen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Für die derivativen Finanzinstrumente wurden von unabhängigen externen Gutachtern Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt, wobei die von diesen Bewertern ermittelten Marktdaten in die üblichen Bewertungsmodelle eingingen. Es bestehen somit Schätzungsunsicherheiten bezüglich der möglichen Abweichung von verwendeten Marktdaten. Die verwendeten Modelle halten wir für adäquat. Sie unterliegen unserer Auffassung nach keiner Unsicherheit bezüglich ihrer Anwendbarkeit.

Cashflow Hedges (Absicherung von Zahlungsströmen):

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

Weitere Sicherungsinstrumente:

Der Konzern bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, die für die Sicherung von beizulegenden Zeitwerten von bilanzierten Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten oder Festzusagen („Fair Value Hedges“) verwendet werden. Ebenso bestehen keine derivativen Finanzinstrumente, die für die Absicherung von Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe („Net Investment Hedges“) qualifiziert sind.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn die Gesellschaft gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem

zuverlässig schätzbaren Nutzenabfluss führen wird. Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller Risiken nach angemessener Schätzung zukünftiger Cashflows, die zur Begleichung notwendig sind, bewertet und - sofern langfristig - abgezinst. Rückstellungen werden nicht mit Erstattungen verrechnet.

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

Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von eigenkapitalbasierten Vergütungsplänen erfolgt grundsätzlich mittels eines modifizierten Black-Scholes-Optionspreismodells zum Gewährungszeitpunkt und bestimmt den gesamten Personalaufwand, der über den Erdienungszeitraum erfolgswirksam erfasst und gegen die Kapitalrücklage verrechnet wird. Bei der aktienorientierten Vergütung handelt es sich um an Mitarbeiter gewährte Wandelgenussscheine, deren beizulegender Zeitwerte am jeweiligen Ausgabedatum mithilfe von binären Barrier-Optionen auf Basis des Black-Scholes-Modells geschätzt wurden, da die Wandlung automatisch vorgenommen wird, sobald der Grenzwert (Barrier) erreicht wird. Das Modell berücksichtigt die Bedingungen und Konditionen, denen die Bewilligung der Optionen unterliegt. Diese Bewertung macht es erforderlich, dass die Gesellschaft Einschätzungen über diese Parameter vornimmt. Daher unterliegen sie Schätzunsicherheiten.

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

Die verbindlichkeitsbasierten Vergütungspläne betreffen virtuelle Aktien, die dem Vorstand im Rahmen des aktienbasierten Vergütungsprogramms gewährt wurden. Sie werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.001 (31. Dezember 2015: TEUR 2.616) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 2.890 (31. Dezember 2015: TEUR 3.470) zum Bilanzstichtag.

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

3. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der Immobilienmarkt Fluktuationen unterliegt, die aufgrund von Veränderungen des Nettoeinkommens der Verbraucher oder des Bruttoinlandsproduktes, des Zinssatzes, des Verbrauchervertrauens oder aufgrund demografischer und anderer Marktfaktoren auftreten. Veränderungen des Zinssatzes könnten möglicherweise zu einer veränderten Bewertung der Derivate und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen.

4. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 202.663 (2015: TEUR 115.337) entfallen TEUR 26.192 (2015: TEUR 28.387) und TEUR 23.098 (2015: TEUR 15.656) auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat weder im Geschäftsjahr 2016 noch im Geschäftsjahr 2015 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

5.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2016	2015
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	202.663	115.337

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 1.175 (2015: TEUR 423) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

Hätte der Unternehmenszusammenschluss im Vorjahr bereits zum 1. Januar 2015 stattgefunden, hätten sich die Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 203.863 belaufen.

Die Mieterträge für Raummieten enthalten variable Mieterträge in Höhe von TEUR 5.014 (Vorjahr: TEUR 844). Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

5.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand

in TEUR	2016	2015
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	36.349	18.652
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	1.799	564
	38.148	19.216
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-36.349	-18.710
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	-2.003	-929
	-38.352	-19.639
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-204	-423

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

5.3 Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2016	2015
Instandhaltung und Modernisierung	8.056	4.796
Leerstandskosten	7.950	4.689
Laufende Instandsetzung	4.357	1.605
Mietaufwand	549	0
Facility-Management	419	0
Rechts- und Beratungskosten	385	450
Versicherungsaufwand	308	168
Stromkosten	224	0
Objektverwaltung	151	543
Grundsteuern	127	101
Nichtabziehbare Umsatzsteuer	97	0
Sonstige Aufwendungen	822	422
	23.445	12.774

5.4 Verwaltungsaufwand

in TEUR	2016	2015
Anwalts- und Beratungskosten	2.425	2.514
Kommunikation und Marketing	734	465
Abschreibungen	678	426
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	634	568
Reisekosten	487	446
Aufwendungen für IT-Leistungen	375	195
Vergütung des Aufsichtsrats	347	353
Personalbeschaffungskosten	300	161
Leasingraten und Mieten	264	214
Versicherungsaufwendungen	259	160
Bürokosten	232	170
Beiträge	126	87
Schulungen und Workshops	122	76
Spenden und ähnliche Zuwendungen	76	78
Sonstige	1.405	470
	8.464	6.383

5.5 Personalaufwand

in TEUR	2016	2015
Löhne und Gehälter	6.717	4.826
Sozialversicherungsbeiträge	1.088	730
Boni	2.346	1.679
Abfindungsaufwand	0	1.200
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	2.069	3.428
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	<i>1.001</i>	<i>2.616</i>
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	<i>1.068</i>	<i>812</i>
Beträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	144	203
Sonstige	319	2
	12.683	12.068

Der Anstieg der Löhne und Gehälter, der Sozialversicherungsbeiträge und der Boni resultiert aus der ganzjährigen Einbeziehung der alstria office Prime in den Konzernabschluss. Aktienbasierte Vergütungen und Abfindungsaufwand fielen geringer aus als im Vorjahr. Per Saldo ergibt sich daraus ein leichter Anstieg des Personalaufwands.

Der Abfindungsaufwand für das Geschäftsjahr 2015 resultierte aus der sozialverträglichen Beendigung von Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Übernahme der alstria office Prime.

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 1.068 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 949 auf das Eigenkapital (2015: TEUR 752) und TEUR 119 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2015: TEUR 60).

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind, belaufen sich für das Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 559.

Im Jahr 2016 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 105 Mitarbeiter (2015: 72).

5.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2016	2015
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	2.001	1.026
Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	1.432	1.107
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	931	882
Grundsteuererstattung für Vorjahre	345	0
Objektverwaltungsleistungen	165	144
Zahlungen auf bereits abgeschriebene Forderungen	43	0
Schadensersatzleistungen	0	120
Übrige	500	764
	5.417	4.043

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

Angaben zu der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien finden sich in Abschnitt 7.4.

5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2016	2015
Immobilienveräußerungskosten	4.771	0
Transaktionskosten der Übernahme der alstria office Prime	4.337	9.765
Ausbuchung von umlegbaren Betriebskostenforderungen	2.214	1.253
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	176	363
Rechts- und Beratungskosten	0	300
Aufwendungen für Rating	0	975
Grundsteuer	0	292
Übrige	2.947	911
	14.445	13.859

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Während die Folgekosten aus der Übernahme der alstria office Prime deutlich rückläufig waren, ergaben sich aus dem hohen Volumen der Grundstücksveräußerungen im Geschäftsjahr 2016 Veräußerungsnebenkosten in wesentlicher Höhe. Im Vorjahr sind die Veräußerungsnebenkosten in Höhe von TEUR 689 als Rechts- und Beratungskosten im Verwaltungsaufwand enthalten. Da die Veräußerungsnebenkosten nicht dem allgemeinen Organisationaufwand des Konzerns zuzuordnen sind, wurden sie ab dem Geschäftsjahr 2016 aus dem Verwaltungsaufwand in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

Bei den Transaktionskosten der Übernahme in der Berichtsperiode handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen für Rechtsberatung und Bestätigungsleistungen zur Umsetzung des Formwechsels der übernommenen Gesellschaften.

Die Ausbuchung von umlegbaren Betriebskostenforderungen betrifft Betriebskosten der Jahre 2014 und 2015, die an die Mieter weiterbelastet wurden und sich endgültig nicht vereinnahmen ließen.

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

Unter den Aufwendungen für ein Rating im Geschäftsjahr 2015 wurden die einmaligen Kosten für den Erhalt einer Kreditwürdigkeitseinstufung (Emittentenrating) der Gesellschaft erfasst.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen betreffen im Wesentlichen Mieter, bei denen ein Insolvenzantrag gestellt oder Räumungsklage eingereicht wurde. Darüber hinaus werden hierin Wertberichtigungen aufgrund strittiger Nebenkostenabrechnungen erfasst.

Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert

Die Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert im Vorjahr in Höhe von TEUR 144.795 betreffen den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der alstria office Prime (vormals Deutsche Office) im Jahre 2015.

5.8 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2016	2015
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	459.213	159.350
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-433.749	-146.695
	25.464	12.655

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2016 ein Verlust in Höhe von TEUR 7.952 und in 2015 ein Verlust in Höhe von TEUR 846.

5.9 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2016	2015
Erlöse aus Finanzinstrumenten	535	128
Zinsaufwand aus der Unternehmensanleihe	-20.496	-1.241
Zinsaufwand Darlehen Deutsche Office Portfolio	-6.728	-3.969
Zinsaufwand Konsortialdarlehen alstria	-6.723	-8.531
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-5.116	-4.623
Zinsaufwand weitere Darlehen	-4.074	-9.013
Zinsaufwand Schuldscheindarlehen	-2.036	0
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-207	-6.650
Andere Zinsaufwendungen	0	-3
Finanzaufwand	-45.380	-34.030
Gebühren und Effektivzinsaufwand aufgrund vorfälliger Darlehensrückführung	-5.111	-9.162
Bereitstellungszinsen	-161	0
„Agency fees“	-134	-268
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-543	-1
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-5.949	-9.431
Nettofinanzergebnis	-50.794	-43.333

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 535 Zinserträge (2015: TEUR 128) bzw. TEUR 44.154 Zinsaufwand (2015: TEUR 27.380).

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 4.210 (2015: TEUR 3.113).

Die Vorfälligkeitsentschädigung resultiert aus der Beendigung von zwei Darlehen vor ihrem regulären Laufzeitende.

Die Gruppe hielt in den letzten beiden Geschäftsjahren keine zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte. Folglich belief sich das Nettoergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten, wie im Vorjahr, auf EUR 0.

Konzernabschluss

Der Nettoverlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten gliedert sich wie folgt auf:

in TEUR	2016	2015
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-270	-3.269
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-4.971	-66
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivate	-2.860	-3.428
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-8.101	-6.763

Im Geschäftsjahr 2016 ergaben sich TEUR 270 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht mehr länger bestehen.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 6.6.

5.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Der Ertragsteueraufwand kann nach Entstehungsquellen wie folgt aufgeteilt werden:

in TEUR	2016	2015
Laufender Steueraufwand	-11.450	-804
Latentes Steuerergebnis		
aus zeitlichen Buchungsunterschieden	132	-8
Steuerergebnis	-11.318	-812

Die alstria office Prime und ihre Konzerngesellschaften wiesen zu Beginn des Geschäftsjahres die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft auf. Der Ermittlung des Steueraufwands liegt die Annahme zugrunde, dass die Gesellschaften mit steuerlicher Wirkung innerhalb des Geschäftsjahres 2016 von Kapitalgesellschaften in Personengesellschaften formgewechselt wurden. Damit wurde der alstria office Prime-Konzern ab dem Zeitpunkt des steuerlichen Formwechsels in eine steuerbefreite REIT-Struktur überführt. Folge der erstmaligen Einbeziehung in die REIT-Struktur ist die Aufdeckung aller in den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten enthaltenen stillen Reserven und Lasten. Aus der Aufdeckung der stillen Reserven und Lasten ergab sich ein laufender Steueraufwand in Höhe von TEUR 7.193.

Konzernabschluss

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

in TEUR	2016	2015
Ergebnis vor Steuern	193.694	-110.567
davon durch den REIT-Status nicht zu berücksichtigen	153.752	-103.808
Maßgebliches Ergebnis vor Steuern	39.942	-6.759
Durchschnittlicher Steuersatz	15,825%	15,825%
Theoretischer Steuerertrag (+)/-aufwand (-)	-6.321	1.070
Auswirkungen von (nicht) angesetzten steuerlichen Verlusten	-4.881	-1.301
Untergang Verlustvorräte durch Mehrheitsgesellschafter	0	-1.215
Steuereffekte Vorperiode	-32	571
Übrige	-84	63
Steuerergebnis	-11.318	-812

Aufgrund der Einbeziehung in die steuerfreie REIT-Struktur führen ggf. vorhandene temporäre Differenzen zu keinen zukünftigen steuerlichen Be- oder Entlastungen. Dies hat zur Folge, dass zum 31. Dezember 2016 keine latenten Steuerabgrenzungen mehr zu bilden sind.

Zum 31. Dezember 2016 bestehen bei der alstria office Prime keine körperschaftsteuerlichen Verlustvorräte, jedoch gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 13.717, für die keine latenten Steuerforderungen angesetzt worden sind.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA

6.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Beizulegende Zeitwerte in TEUR	2016	2015
Zum 1. Januar	3.260.467	1.645.840
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0	1.645.210
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.146	12.710
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	31.277	27.813
Abgänge aus Veräußerungen	-360.500	-53.575
Reklassifizierung <u>in</u> zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-12.499	-53.245
Reklassifizierung <u>in</u> Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	-1.920	0
Reklassifizierung <u>aus</u> Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	322	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	72.806	-4.192
Zwischensumme	2.999.099	3.220.561
Geleistete Anzahlungen	-	39.906
Zum 31. Dezember	2.999.099	3.260.467

Im Geschäftsjahr 2016 wurden dreizehn Immobilien in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert. Davon sind zwei Immobilien zum Ende des Geschäftsjahres noch in der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ enthalten. Das Transaktionsvolumen der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beläuft sich auf TEUR 14.700.

Immobilienveräußerungen	Anzahl Immobilien	Transaktionsvolumen in TEUR
Vertrag in 2015, Übertragung in 2016	3	71.782
Vertrag und Übertragung in 2016	11	387.431
Vertrag in 2016, Übertragung voraussichtlich in 2017	2	14.700
	16	473.913

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 31.277 handelt es sich um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

Weiterhin erwarb der Konzern ein Gebäude, bei dem der Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum erfolgte. Das Transaktionsvolumen für den Grundstückserwerb beläuft sich einschließlich Erwerbsnebenkosten auf TEUR 9.146.

Weitere Informationen zur Änderung des unbeweglichen Vermögens enthält der Abschnitt „Transaktionen“ im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2016 (vgl. Seite 8).

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

Die alstria office REIT-AG wendet das Modell des beizulegenden Zeitwertes nach IAS 40.33 ff. bei der Folgebewertung an. Für die Bewertung wurden externe Gutachten eingeholt. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertung von Vermögenswerten findet sich in Abschnitt 2.4.

Unter dem Nettoergebnis, das in der Position „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, beziehen sich TEUR 42.530 auf unrealisierte Wertminderungen.

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

Bei der Festlegung der geeigneten Klassen der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien hat der Konzern die Art, Beschaffenheit und Risiken der Immobilien sowie die Stufe der Fair Value-Hierarchie, der die beizulegenden Zeitwerte zugeordnet sind, berücksichtigt. Die folgenden Kriterien wurden herangezogen, um die entsprechenden Klassen zu bestimmen:

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

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

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

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes aufgrund nicht beobachtbarer Eingangsparameter (alstria-Portfolio) (Stufe 3)

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2016	Bewertungsmethode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	2.999.099	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	3,9	19,6	11,1
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,7%	8,7%	5,9%
106			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	3,0	30,0	9,4
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	1.880.109	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	4,5	19,6	11,2
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,0%	8,7%	6,2%
72			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	3,0	30,0	12,4
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	802.759	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	3,9	17,8	10,7
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,0%	7,0%	5,4%
26			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	3,0	18,0	3,3
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	316.231	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	9,5	17,2	12,2
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,7%	6,9%	4,5%
8			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	3,0	18,0	1,3

Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern

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

Ein Anstieg der Leerstandszeit mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite verringert den beizulegenden Zeitwert.

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

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

Die externen Gutachter haben für die von ihnen erstellten Verkehrsgutachten Sensitivitätsrechnungen durchgeführt, die den Einfluss von Änderungen der Kapitalisierungsraten (adjustierte Rendite) auf die Verkehrswerte zeigen.

Beizulegender Zeitwert der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien (EUR Mio.)

Kapitalisierungsraten	31.12.2016	31.12.2015
- 0,25%	3.144	3.374
0,00%	2.999	3.221
0,25%	2.861	3.078

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 19 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	31.12.2016	31.12.2015
Innerhalb 1 Jahres	187.897	210.785
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	449.649	519.953
Mehr als 5 Jahre	333.474	393.134
	971.020	1.123.872

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

- TEUR 202.663 (2015: TEUR 115.337) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- TEUR 15.495 (2015: TEUR 8.086) 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 7.950 (2015: TEUR 4.689) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch als Finanzinvestition und zu Veräußerungszwecken gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien im Wert von zusammen TEUR 567.315 (31. Dezember 2015: TEUR 3.036.702) besichert.

6.2 At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0% der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als „at equity bilanzierte Beteiligung“ zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschaftsunternehmen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 29.401 (31. Dezember 2015: TEUR 23.900). Daneben hält alstria Anteile an einer Beteiligung mit einem Beteiligungsbuchwert in Höhe von TEUR 980. Weitere Einzelheiten zu den at-equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in Abschnitt 2.2.3 dieses Anhangs.

6.3 Sachanlagen

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2016
Anschaftungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.2016	853	1.107	5.003	6.963
Umgliederung aus Investment Property in Sachanlagevermögen	0	0	1.920	1.920
Umgliederung aus dem Sachanlagevermögen in Investment Property	0	0	-322	-322
Zugänge	30	333	56	419
Abgänge	0	-150	0	-150
Zum 31.12.2016	883	1.290	6.657	8.830
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2016	613	632	557	1.802
Zugänge	21	145	153	319
Umgliederung in Investment Property	0	0	-19	-19
Abgänge	-2	-128	0	-130
Zum 31.12.2016	632	649	691	1.972
Nettobuchwerte zum 31.12.2016	251	641	5.966	6.858

Konzernabschluss

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2015
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.2015	1.048	975	5.002	7.025
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	150	73	0	223
Zugänge	0	59	1	60
Abgänge	-345	0	0	-345
Zum 31.12.2015	853	1.107	5.003	6.963
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2015	933	540	467	1.940
Zugänge	25	92	90	207
Abgänge	-345	0	0	-345
Zum 31.12.2015	613	632	557	1.802
Nettobuchwerte zum 31.12.2015	240	475	4.446	5.161

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf zwei bis 22 Jahre für Betriebsausstattung, Mobiliar und Inventar sowie auf 33,33 bzw. 50 Jahre für die eigengenutzten Immobilien geschätzt.

Es handelt sich bei der Betriebsausstattung zum Beispiel um Gegenstände wie Feuerlöscher sowie Betriebsvorrichtungen. Das Mobiliar und Inventar umfasst die in den Verwaltungsräumen der Gesellschaft genutzten Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

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

Zur Sicherung von Darlehen des Konzerns ist eine der drei Immobilien mit einer Grundschuld belastet. Im Vorjahr wurden Flächen in zwei Immobilien für eigene Verwaltungszwecke genutzt, die beide mit einer Grundschuld belastet waren.

6.4 Immaterielle Vermögenswerte, Geschäfts- oder Firmenwert

in TEUR	2016	2015	Firmenwert	Gesamt 2015
	Lizenzen	Lizenzen		
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.	2.363	1.883	0	1.883
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	0	400	144.795	145.195
Zugänge	80	80	0	80
Zum 31.12.	2.443	2.363	144.795	147.158
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.	1.757	1.539	0	1.539
Zugänge	357	218	144.795	145.013
Zum 31.12.	2.114	1.757	144.795	146.552
Nettobuchwerte zum 31.12.	329	607	0	607

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

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten in Höhe von TEUR 266 bzw. TEUR 63.

Der infolge der Übernahme der alstria office Prime entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 144.795 war im Geschäftsjahr 2015 in voller Höhe abzuschreiben.

6.5 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen in Höhe von TEUR 34.803 betreffen langfristige Bankeinlagen mit einer Laufzeit bis zum Geschäftsjahr 2021.

6.6 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	31.12.2016		31.12.2015	
			Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	10	50.250	43
Cap	0,2500	31.12.2017	340.000	5	340.000	213
Cap	0,0000	30.09.2020	-	-	380.870	7.113
Swap	0,1100	18.12.2020	-	-	172.156	651
Swap	0,0000	30.12.2019	-	-	53.155	133
Cap	1,2500	30.09.2018	-	-	174.370	70
Swap	0,0000	18.12.2018	-	-	155.944	-180
Swap	0,0000	30.09.2018	-	-	117.000	-202
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			390.250	15	1.443.745	7.841
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	50	10.900	116
Cap	3,0000	30.04.2021	47.116	46	47.854	100
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	3	56.000	23
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			114.016	99	114.754	239
Zinssicherungsinstrumente gesamt			504.266	114	1.558.499	8.080
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.408 ¹⁾	-20.099	8.241 ¹⁾	-22.826
Gesamt				-19.985		-14.746

¹⁾ Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow Hedges und nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 504.266 (31. Dezember 2015: TEUR 1.558.499).

Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 390.250 (31. Dezember 2015: TEUR 1.443.745) sind nicht für eine Cashflow Hedge-Beziehung designiert.

Am 7. Juni 2013 hat alstria eine Wandelanleihe in Höhe von TEUR 79.400, die nach Wandlung von zwei Anteilen zum 31. Dezember 2016 mit einem Nominalwert von TEUR 79.200 valutiert, ausgegeben. Aufgrund der Ausgestaltung der Wandelanleihe ist das Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat zu bilanzieren.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2015:

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt
		langfristig	kurzfristig	langfristig	
Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2016	-270	8.462	0	-23.208	-14.746
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow Hedges	0	-4.971	0	0	-4.971
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	-1.293	0	-1.567	-2.860
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	270	-	-	-	-
Beendigungen	0	-2.084	0	4.676	2.592
Umgliederung aufgrund der Fristigkeit von lang zu kurzfristig	0	-5	5	0	0
Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2016	0	109	5	-20.099	-19.985

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Abwertungen des beizulegenden Zeitwertes im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow Hedging mehr erfasst. Im Geschäftsjahr 2015 wurden noch TEUR 444 Abwertungen in der Rücklage für Cashflow Hedging ausgewiesen, bei denen es sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow Hedges handelte.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 4.971 berücksichtigt (2015: Abwertung von TEUR 65).

Weitere TEUR 2.860 Abwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2015: Abwertung von TEUR 3.428). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesener Verlust von TEUR 270 (2015: TEUR 3.269) betrifft reklassifizierte 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 2016 ein Verlust von TEUR 8.101 (2015: Verlust von TEUR 6.763), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

6.7 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	7.257	12.578
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Immobilienverkäufen	29.005	0
Abgegrenzte Mietforderungen aus Mietlinearisierungen	8.318	7.143
Gewährte Sicherheitseinbehalte und Kautionen	1.673	20
Debitorische Kreditoren	688	100
Geleistete Anzahlungen	492	266
Treuhandkonto	313	629
Umsatzsteuerforderungen	38	506
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.051	1.119
Gesamt sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	41.578	9.783

TEUR 8.318 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (Mietlinearisierung).

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

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 196 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2015: TEUR 753). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögenswerte nicht wertberichtet.

Zum 31. Dezember 2016 bestanden TEUR 5.859 (31. Dezember 2015: TEUR 3.719) fällige, aber nicht wertberichtete Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

Konzernabschluss

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bis zu 3 Monaten	4.375	2.471
3 bis 6 Monate	970	403
Länger als 6 Monate	514	845
Gesamt	5.859	3.719

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

6.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Bankguthaben	247.489	460.253

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

Zum Bilanzstichtag bestehen TEUR 18.254 (31. Dezember 2015: TEUR 7.242) abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten, die im Laufe der nächsten zwölf Monate zu zahlen sein werden.

Des Weiteren enthalten die Zahlungsmittel von Mietern erhaltene Kautionen in Höhe von TEUR 4.821 (31. Dezember 2015: TEUR 4.154), die vom Konzern treuhänderisch gehalten werden. Den unter den Zahlungsmitteln erfassten Mietkautionen stehen Verbindlichkeiten gegenüber, welche unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

6.9 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten handelt es sich ausschließlich um zwei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Während ein Objekt bereits im ersten Quartal nach der Berichtsperiode übergegangen ist, stand der Übergang von Nutzen- und Lasten des anderen Objekts bis zum Tag der Aufstellung dieses Konzernabschlusses noch aus und wird bis zum Ende des ersten Quartals erwartet. Aus der Veräußerung der Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 14.700.

Es handelt sich bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten nicht um die im Vorjahr ausgewiesenen Immobilien, welche planmäßig in 2016 veräußert wurden.

Auf das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfällt ein Gewinn in Höhe von TEUR 2.200 auf die zum Stichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

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

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA

7.1 Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2016	31.12.2015
Stammaktien zu je EUR 1	153.231	152.164

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 13.2) im zweiten Quartal 2016 führte zu der Ausgabe von 102.750 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich dadurch um EUR 102.750,00.

Im Rahmen der im Vorjahr durchgeführten Übernahme der damals noch als Deutsche Office AG firmierenden alstria office Prime KG wurde dem damaligen Mehrheitsaktionär der Deutsche Office AG eine Option zur späteren Wandlung von Aktien eingeräumt. In Ausübung dieser Option erfolgte der Erwerb von weiteren Aktien der Deutsche Office AG. Als Gegenleistung wurden 0,381 neue Aktien der alstria office REIT-AG für je eine Aktie der Deutsche Office AG gewährt. Das Umtauschverhältnis entsprach dem Umtauschverhältnis des Übernahmeangebots.

Zur Schaffung der neuen Aktien der alstria office REIT-AG führte die alstria office REIT-AG unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im Umfang von EUR 964.182,00 durch.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2015 um EUR 1.066.932,00 und belief sich zum 30. Juni 2016 auf EUR 153.231.217,00 oder 153.231.217 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	2016	2015
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	152.164.285	79.018.487
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	7.901.847
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	0	20.382
Wandlung von Wandelgenussscheinen	102.750	156.000
Ausgabe neuer Aktien gegen Sacheinlagen zur Übernahme der alstria office Prime (vormals DO Deutsche Office AG)	964.182	65.067.569
Stand zum 31. Dezember	153.231.217	152.164.285

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2016	2015
Stand zum 1. Januar	1.499.477	691.693
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	94.822
Kosten der Barkapitalerhöhung	0	-1.338
Dividendenausschüttung	-76.564	-43.470
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	0	243
Aktienbasierte Vergütungen	949	752
Wandelung von Wandelgenussscheinen	103	156
Ausgabe neuer Aktien gegen Sacheinlagen zur Übernahme der alstria office Prime (vormals DO Deutsche Office AG)	10.847	757.616
Kosten der Sachkapitalerhöhung	0	-997
Stand zum 31. Dezember	1.434.812	1.499.477

Der für den beschriebenen Aktientausch relevante Aktienkurs einer alstria-Aktie belief sich auf EUR 12,25 je Aktie. Die 964.182 neu geschaffenen alstria-Aktien führten zu Emissionserlösen von TEUR 11.811. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 10.847 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Wandlung von 102.750 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 103.

Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Rücklage für Cashflow-Hedging	0	-270

Die Rücklage für Cashflow Hedging betrifft den kumulierten effektiven Anteil am Gewinn oder Verlust der Sicherungsinstrumente des Cashflow Hedges. Bei der Nettoveränderung in Höhe von TEUR 270 handelt es sich um die Umgliederung der kumulierten Abwertungen von derivativen Finanzinstrumenten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund von vorzeitigen Darlehensrückzahlungen nicht mehr länger besteht. Da der Konzern zum Bilanzstichtag keine weiteren derivativen Finanzinstrumente hält, die in einer effektiven Sicherungsbeziehung designiert sind und eine effektive Wertänderung aufweisen, ist der Betrag der Rücklage zum Bilanzstichtag EUR 0.

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 wurde die Berechtigung zum Rückkauf eigener Aktien erneuert. Gemäß Beschluss ist die alstria office REIT-AG berechtigt, bis zu 10% der Aktien bis zum 11. Mai 2021 zurückzuerwerben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht beabsichtigt, von dieser Berechtigung Gebrauch zu machen.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wiesen zum 31. Dezember 2016 einen Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 140.395 (31. Dezember 2015: Verlustvortrag in Höhe von TEUR -31.994) aus. Da die Zahlung der Dividende zum Zeitpunkt der Dividendenausschüttung nicht aus positiven Gewinnrücklagen aus dem handelsrechtlichen Einzelabschluss der alstria office REIT-AG generiert werden konnte, wurde sie im Geschäftsjahr 2016 aus der Kapitalrücklage ausgeschüttet.

Genehmigtes Kapital

Anlässlich der Übernahme der alstria office Prime (zum damaligen Zeitpunkt Deutsche Office AG) im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2015 wurde von der im Mai 2015 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals um bis zu TEUR 39.509 (Genehmigtes Kapital 2015) in Höhe von TEUR 2.750 Gebrauch gemacht. Im Geschäftsjahr 2016 wurden erneut TEUR 964 des genehmigten Kapitals zur Übernahme von Anteilen an der DO Deutsche Office AG genutzt. Zum 31. Dezember 2016 verbleibt somit ein Betrag von TEUR 35.795. Das resultierende Genehmigte Kapital 2015 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 durch das Genehmigte Kapital 2016 ersetzt. Die Ermächtigung im Rahmen des Genehmigten Kapitals 2016 umfasst eine Erhöhung des Grundkapitals von bis zu TEUR 76.082. Die Ermächtigung ist befristet bis zum 11. Mai 2018.

Bedingtes Kapital

Zur Gewährung von Options- und Wandlungsrechten sowie zur Einlösung von Options- und Wandlungsverpflichtungen ist das Grundkapital bedingt erhöht. Zum 31. Dezember 2015 betrug das bedingte Kapital TEUR 38.798. Dieses teilte sich auf in das Bedingte Kapital 2013 (TEUR 37.980), das Bedingte Kapital III 2012 (TEUR 318) sowie das Bedingte Kapital III 2015 (TEUR 500). Im Berichtsjahr wurde das Bedingte Kapital III 2012 in Höhe von TEUR 103 genutzt. Zum 31. Dezember 2016 beträgt das bedingte Kapital somit insgesamt TEUR 38.695.

7.2 Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

Durch den Rechtsformwechsel der alstria office Prime von einer Aktiengesellschaft in eine Kommanditgesellschaft mit Wirkung zum 9. Dezember 2016 wandelte sich das Aktienkapital in Kommanditkapital. Aus Aktionären wurden Kommanditisten. Während Aktienkapital von Minderheitsanteilsgebern in der Konzernbilanz als „nicht beherrschende Anteile“ Bestandteil des Eigenkapitals ist, gilt dies nach den IFRS nicht für die Einlagen von Kommanditisten. Auch wenn sie handelsrechtlich Eigenkapital darstellen, sind sie im Konzernabschluss nach den IFRS als Fremdkapital auszuweisen. Damit waren die nicht beherrschenden Anteile zum Zeitpunkt des Rechtsformwechsels in die - je nach Laufzeit langfristigen bzw. kurzfristigen - Verbindlichkeiten umzubuchen.

Die erstmalige Erfassung unter den Verbindlichkeiten erfolgte mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Formwechsels durch die ordentliche Hauptversammlung der alstria office Prime KG. Der sich ergebende Unterschiedsbetrag zum Wert der nicht beherrschenden Anteile

wurde erfolgsneutral in der Gewinnrücklage erfasst. Eine wertmäßige Überleitung dieses Sachverhalts ist der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung auf Seite 58 zu entnehmen.

Bis zum Ende der Berichtsperiode ergab sich eine Werterhöhung der Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von TEUR 271. Aus Sicht des Konzerns handelt es sich um einen Anstieg von Verbindlichkeiten, die in Höhe von TEUR 239 als sonstiger betrieblicher Aufwand und in Höhe von TEUR 32 als sonstiger Zinsaufwand erfasst wurde. Der beizulegende Zeitwert dieser finanziellen Verbindlichkeit entspricht zum Bilanzstichtag in etwa ihrem Buchwert.

7.3 Darlehen und Anleihen

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

in TEUR	Langfristig	Kurzfristig		Gesamt 31.12.2015
	Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen				
Konsortialdarlehen alstria	440.217	27.401	20	467.638
Darlehen Prime Office Portfolio	127.574	2.937	0	130.511
Darlehen Herkules-Portfolio	0	330.472	5.154	335.626
Darlehen Homer-Portfolio	328.330	7.052	595	335.977
Sonstige Darlehen	252.451	1.298	208	253.957
Unternehmensanleihe	495.378	0	1.168	496.546
Wandelanleihe	71.640	0	97	71.737
Gesamt	1.715.590	369.160	7.242	2.091.992

Die vorstehende Tabelle zeigt die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten wie in der Bilanz unter den langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen und den kurzfristigen Anteil, der innerhalb eines Jahres fällig und unter den kurzfristigen Verpflichtungen ausgewiesen ist.

Mit Stand vom 31. Dezember 2016 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen, der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihe TEUR 1.482.864 (31. Dezember 2015: TEUR 2.103.764). Der abweichende Buchwert von TEUR 1.485.851 (TEUR 1.466.521 langfristiger und TEUR 19.330 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.

Unternehmensanleihe I

Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2015 wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 500.000 und einem Kupon von 2,25% p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar ist, begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 24. März 2021 und wurde nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten mit ihrem Buchwert von TEUR 496.225 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.723 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 528.300.

Unternehmensanleihe II

Im zweiten Quartal des Berichtsjahres wurde eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 500.000 und einem Kupon von 2,125% p. a., der jährlich nachschüssig zahlbar ist, begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 12. April 2023 und wurde nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten mit ihrem Buchwert von TEUR 494.467 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.685 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 523.650.

Grundschulddarlehen

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

Schuldscheindarlehen

Am 6. Mai 2016 platzierte alstria ein Schuldscheindarlehen über TEUR 150.000. Das Schuldscheindarlehen hat einen durchschnittlichen Kupon von 2,07% p. a, der jährlich nachschüssig zahlbar ist und eine gestaffelte Laufzeit zwischen vier und zehn Jahren (vgl. Tabelle auf Seite 119). Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 2) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 169.624.

Wandelanleihe

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p. a, der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 10,0710. Im Einklang mit den Bestimmungen und Bedingungen der Wandelanleihe wurde der Wandlungspreis bis zum 31. Dezember 2016 auf EUR 9,4192 angepasst.

Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist zum Bilanzstichtag infolge der Ausübung des Wandlungsrechts für nominal TEUR 200 noch mit TEUR 79.200 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 74.578, während sich ihr Marktwert auf TEUR 100.941 beläuft. Unter Berücksichtigung des in der Wandelanleihe enthaltenen eingebetteten Derivates in Höhe von -TEUR 20.099, das unter den langfristigen passiven derivativen Finanzinstrumenten bilanziert wird und ein Teil des Unterschiedsbetrags zum Marktwert abbildet, ergibt sich ein beizulegender Zeitwert (Hierarchiestufe 1) der Wandelanleiheverbindlichkeit in Höhe von TEUR 80.842.

Konsortialdarlehen

Das seit dem 30. September 2013 bestehende Konsortialdarlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 544.100 wurde zum 30. Dezember 2016 vollständig zurückgeführt. Zum Vorjahresstichtag valuierte das Darlehen mit TEUR 470.556.

Weitere Angaben zu Laufzeiten und Konditionen des Konsortialdarlehens und der sonstigen Darlehen können der Tabelle auf Seite 119 in Abschnitt 14.1 dieses Anhangs entnommen werden.

Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten

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

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

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

TEUR 37.100 (31. Dezember 2015: TEUR 37.100) der finanziellen Verbindlichkeiten aus Grundsulddarlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag weist dieses Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 42.089 (31. Dezember 2015: TEUR 41.338) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei notierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Konzernabschluss

Zum 31. Dezember 2016 wurden die Anleihen, die Darlehen, der Schuldschein und die Wandelanleihe insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 11.186 (31. Dezember 2015: TEUR 12.352) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite erhöhte sich von 3,6 Jahren zum 31. Dezember 2015 auf 5,4 Jahre zum 31. Dezember 2016. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns verringerte sich von Bilanzstichtag zu Bilanzstichtag von 2,8% auf 2,2%.

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

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Bis zu 1 Jahr	1.076	371.069
Mehr als 1 Jahr	251.564	1.115.704
Gesamt	252.640	1.486.773

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	256.930	1.523.710
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>256.158</i>	<i>1.462.806</i>
<i>davon durch als zur Veräußerung gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>0</i>	<i>56.458</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>772</i>	<i>4.446</i>

7.4 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2016	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2015
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
Mietgarantien	0	0	0	0	1.244	1.244
Virtuelle Aktien	1.577	1.313	2.890	1.494	1.976	3.470
Sonstige	680	0	680	300	0	300
	2.257	1.313	3.570	1.794	3.220	5.014

Konzernabschluss

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

in TEUR	Stand zum 31.12.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2016
Entwicklung der sonstigen Rückstellungen					
Mietgarantien	1.244	-385	-859	0	0
Virtuelle Aktien	3.470	-1.581	0	1.001	2.890
Sonstige	300	0	0	380	680
	5.014	-1.966	-859	1.381	3.570

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hatte der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Im Geschäftsjahr 2016 wurde vereinbart, dass gegen eine Schlusszahlung auf die Mietgarantien in Höhe von TEUR 385 alle aus der ursprünglichen Mietgarantievereinbarung bestehende Ansprüche und Verpflichtungen erlöschen.

Daneben wurden TEUR 2.890 (31. Dezember 2015: TEUR 3.470) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 13.1).

Unter den sonstigen Rückstellungen wurden TEUR 300 für Aufwendungen gebildet, die sich aus dem Ausgang von zum Bilanzstichtag anhängigen Rechtsstreitigkeiten ergeben könnten. Es bestanden zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten, bei denen davon ausgegangen wird, dass die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Verpflichtete in Anspruch genommen werden. Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten waren daher überwiegend für Rechtsanwalts- und Gerichtskosten für die Fälle zu bilden, in denen die alstria office REIT-AG oder eine ihrer Konzerngesellschaften als Klägerin auftraten.

7.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2016	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2015
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.584	0	4.584	9.415	0	9.415
Sonstige Verbindlichkeiten						
Ausstehende Rechnungen	16.223	0	16.223	19.744	0	19.744
Grunderwerbsteuer	11.869	0	11.869	14.909	0	14.909
Erhaltene Kauttionen und Sicherheitseinbehalte	4.944	2.808	7.752	5.094	1.854	6.948
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	2.798	0	2.798	1.381	0	1.381
Erhaltene Mietvorauszahlungen	2.758	0	2.758	3.960	0	3.960
Kreditorische Debitoren	2.288	0	2.288	439	0	439
Gehaltsverbindlichkeiten	2.177	0	2.177	4.528	0	4.528
Prüfungskosten	495	0	495	743	0	743
Aufsichtsratsvergütung	271	0	271	353	0	353
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	1.511	0	1.511	1.100	0	1.100
	45.334	2.808	48.142	52.251	1.854	54.105

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen des Vorjahres sind gegenüber der Darstellung im Vorjahreskonzernabschluss angepasst worden. Zum 31. Dezember 2015 waren hier TEUR 20.477 ausgewiesen. TEUR 11.062 betrafen ausstehende Rechnungen und wurden entsprechend umgegliedert. Sie sind nun in den TEUR 19.744 in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten.

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

Der Rückgang der Gehaltsverbindlichkeiten ergibt sich im Wesentlichen aus der für das Vorjahr infolge der Übernahme der alstria office Prime zu zahlenden Restrukturierungsabfindungen.

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

7.6 Latente Steuerverpflichtungen und Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von latenten Steuerverbindlichkeiten sowie Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2016 ist in Abschnitt 5.10 „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ erläutert. Die Verpflichtungen aus Ertragsteuern ergeben sich nahezu ausschließlich auf Ebene der durch Unternehmenszusammenschluss am 27. Oktober 2015 übernommenen alstria office Prime-Gesellschaften.

Die Steuerverbindlichkeiten resultieren dabei im überwiegend aus der Steuerbelastung durch die Aufdeckung stiller Reserven infolge der Einbeziehung der Gesellschaften in die steuerbefreite REIT-Struktur. Verpflichtungen aus latenten Steuern waren zum 31. Dezember 2016 daraufhin nicht mehr zu bilden.

7.7 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen in Höhe von TEUR 313 (31. Dezember 2015: TEUR 629) aus Mietgarantien sowie Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.944 aus Mietkautionen und TEUR 2.808 aus Sicherheitseinbehalten. Zum 31. Dezember 2015 bestanden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.154 aus Mietkautionen und in Höhe von TEUR 2.794 aus Sicherheitseinbehalten.

8. SONSTIGE ANHANGANGABEN

8.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Vorstand Den Mitgliedern des Vorstands wurden folgende Gesamtbezüge im Sinne des IAS 24.17 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB gewährt:

in TEUR	2016	2015
Kurzfristig fällige Leistungen	1.159	1.162
Anteilsbasierte Vergütungen	905	905
Leistungen für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	124	125
Gesamt	2.188	2.192

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (2015: TEUR 378).

Aus dem im Jahr 2010 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2016 332.684 virtuelle Aktien (31. Dezember 2015: 356.256) an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 13.1).

Aufsichtsrat Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2016 auf TEUR 347 (2015: TEUR 353). Für die Tätigkeit als Mitglied im Aufsichtsrat einer Tochtergesellschaft erhielten drei Aufsichtsratsmitglieder der alstria office REIT-AG zusätzlich Vergütungen in Höhe von TEUR 56.

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB finden sich im Vergütungsbericht (siehe Seiten 151 bis 157).

8.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bereits erteilten Aufträgen für begonnene oder geplante Investitionsvorhaben sowie aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit Mietern und sonstigen Vertragspartnern bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen von TEUR 30.381 (2015: TEUR 17.250).

Zum 31. Dezember 2016 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 243. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 134 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 109 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren.

8.3 Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die liquiden Mittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahrs verändert haben. Entsprechend IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus 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 2016 auf TEUR 120.495 und lag damit deutlich über dem Wert der Vergleichsperiode 2015 (TEUR 45.631). Dies resultiert zum einen aus der ganzjährigen Einbeziehung der alstria office Prime in den Konzernabschluss und zum anderen aus der Verschiebung des Zinszahlungszeitpunktes für wesentliche Anteile am Zinsaufwand in das Folgejahr.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Zufluss von liquiden Mitteln aus Immobilienveräußerungen in Höhe von TEUR 426.764 positiv beeinflusst, während Investitionen in das Immobilienportfolio zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 43.740 führten und TEUR 34.803 in andere Finanzinstrumente investiert wurden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierungen wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 1.273.926 und Zahlungsmittelzuflüssen aus der Platzierung einer Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 500.000 sowie einer Schuldverschreibung in Höhe von TEUR 150.000. Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 76.564.

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

9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

9.1 Vorbemerkungen

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

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

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

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

9.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 8.1 und im Vergütungsbericht (siehe Seiten 151 bis 157).

9.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2016, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten. Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 129 (2015: TEUR 87) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

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

10. ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

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

Ergebnis je Aktie	2016	2015
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	176.872	-110.970
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	152.866	96.718
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	1,16	-1,15

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

Verwässertes Ergebnis je Aktie	2016	2015
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	179.039	-108.792
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	161.282	104.959
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,11	-1,04

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

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 im Wert von bis zu TEUR 38.695 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

11. DIVIDENDENZAHLUNG

	2016	2015
Dividende ¹⁾ in TEUR		
(zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	76.564	43.470
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,50	0,50

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 12. Mai 2016, eine Dividende von insgesamt TEUR 76.564 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 13. Mai 2016 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2015 wurden TEUR 43.470 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

12. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 105 Mitarbeiter (1. Januar bis zum 31. Dezember 2015: im Durchschnitt 72 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2016 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 114 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 93 Mitarbeiter).

13. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

13.1 Virtuelle Aktienvergütung des Vorstands

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

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

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

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

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

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

Die virtuellen Aktien aus der STI-Vergütung unterliegen einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Nach Ablauf der Sperrfrist werden die virtuellen STI-Aktien in einen Barbetrag umgewandelt. Dieser Betrag errechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien, multipliziert mit dem dann geltenden Aktienkurs der alstria-Aktie, der sich wiederum auf Basis einer Referenzperiode errechnet.

Konzernabschluss

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2016 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

				Olivier Elamine	Alexander Dexne
	Beginn der Haltefrist	Referenzaktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Anzahl virtuelle Aktien	Anzahl virtuelle Aktien
STI 2014	2015	10,97	2017	5.370	4.393
STI 2015	2016	11,63	2018	5.949	4.868
LTI 2013	2013	9,29	2017	47.363	38.751
LTI 2014	2014	9,44	2018	46.610	38.136
LTI 2015	2015	10,97	2019	40.109	32.817
LTI 2016	2016	11,71	2020	37.575	30.743

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2016 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

	2016		2015	
Anzahl virtuelle Aktien	LTI	STI	LTI	STI
Stand zum 01.01.	335.740	20.516	339.516	23.831
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	68.318	10.817	72.926	9.763
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-91.954	-10.753	-76.702	-13.078
Stand zum 31.12.	312.104	20.580	335.740	20.516

Die 10.753 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2016 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 136. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres 2016 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 12,64, wovon EUR 11,64 auf den Aktienkurs und EUR 1,00 auf den Dividendenanteil entfielen.

Aus dem LTIP wurden 91.954 virtuelle Aktien gewandelt, woraus sich eine Auszahlung in Höhe von TEUR 1.446 ergab.

Im Geschäftsjahr 2016 ergaben sich aus dem LTIP und dem STIP Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.001 (2015: TEUR 2.616) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 2.890 (31. Dezember 2015: TEUR 3.470). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

13.2 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

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

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

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des in 2012 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III (2012–2017) können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Bis zum Stichtag wurden davon Zertifikate in Höhe von EUR 426.050 ausgegeben. In 2015 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 500.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III (2015–2020). Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag Zertifikate für EUR 144.750 gewährt.

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 111.000 Zertifikate, die am 7. Mai 2015 gewährt wurden und 144.750 Zertifikate, die am 18. Mai 2016 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2016 erfüllt.

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

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

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

Anzahl Zertifikate				
Ausgabedatum	22.05.2014	07.05.2015	18.05.2016	Gesamt
01.01.2016	102.750	121.000	0	223.750
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-10.000	0	-10.000
Gewandelt	-102.750	0	0	-102.750
Neu ausgegeben	0	0	144.750	144.750
31.12.2016	0	111.000	144.750	255.750

Der für die Wandlung der 102.750 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2014 relevante XETRA-Schlusskurs betrug am Wandlungstag EUR 11,46 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2016 auf TEUR 1.068 (vgl. Abschnitt 5.5).

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

Ausgabedatum der Tranche	22.05.2014	07.05.2015	18.05.2016
Dividendenrendite (in %)	5,18	4,15	4,28
Risikofreier Zinssatz (in %)	0,06	-0,18	-0,54
Erwartete Volatilität (in %)	21,50	19,30	21,20
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	9,10	8,10
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	9,65	12,05	11,67
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	6,77	8,77	8,57

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

14. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

14.1 Umgang mit Finanzrisikofaktoren

Die Aktivitäten des Konzerns gehen mit verschiedenen Finanzrisiken einher: Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken. Der übergeordnete konzernweite Risikomanagementansatz befasst sich mit der Unvorhersehbarkeit der Finanzmärkte und zielt auf die Minimierung von potenziell nachteiligen Auswirkungen auf die finanzielle Leistung des Konzerns ab. Dazu werden Finanzierungsquellen diversifiziert und ein ausgeglichenes Laufzeitenprofil angestrebt, das eine abgestimmte und kontinuierliche Refinanzierung ermöglicht. Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente bestehen aus Anleihen, Darlehen von Kreditinstituten, Schuldscheindarlehen, einer Wandelanleihe und deriva-

tiven Finanzinstrumenten. Die Fremdfinanzierungen werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria verwandt. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Geldmittel und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

Zur Absicherung von Risiken aus variabel verzinsten Darlehen nutzt der Konzern derivative Finanzinstrumente. Das Risikomanagement wird durch eine zentrale Treasury-Funktion (Treasury) innerhalb des Bereiches Finanzen und Controlling ausgeübt. Das Treasury identifiziert, bewertet und sichert die Finanzrisiken in enger Zusammenarbeit mit dem Finanzvorstand. Der Vorstand hat die Grundsätze des konzernweiten Risikomanagements in schriftlicher Form niedergelegt und bestimmt die Vorgehensweisen für einzelne Bereiche, wie Zinssatzrisiko, Kreditrisiko, Nutzung von derivativen Finanzinstrumenten und nicht-derivativen Finanzinstrumenten, sowie die Verwendung von überschüssigen liquiden Mitteln.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinscaps, welche den Konzern gegen potenzielle Zinsrisiken aus Geschäftstätigkeit und Finanzierung absichern.

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

Risiken, die sich infolge einer Konjunkturertrübung ergeben könnten, werden in dem möglichen Zahlungsrückstand bei größeren Mietern gesehen. Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche Hauptmieter des Konzerns öffentliche Institutionen sind oder über eine gute Bonitätseinstufung verfügen, ist das Risiko von Zahlungsausfällen derzeit begrenzt.

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

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

Übersicht der zum 31. Dezember 2016 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Zinssatz p.a.	Inanspruchnahme zum 31.12.2016 in TEUR	LTV zum 31.12.2016 in %	LTV Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2015 in TEUR
Konsortialdarlehen #1 ¹⁾	30.09.2020		0	-	-	470.556
Konsortialdarlehen #2 ²⁾	22.02.2016		0	-	-	331.910
Konsortialdarlehen #3 ³⁾	30.09.2018		0	-	-	336.320
Darlehen #1 ⁴⁾	30.06.2017		0	-	-	58.868
Darlehen #2 ⁴⁾	31.12.2018		0	-	-	53.432
Darlehen #3 ⁵⁾	30.12.2017		0	-	-	18.507
Darlehen #4 ⁶⁾	28.06.2024	3M-EURIBOR + 1,150%	67.000	39,1	65,0	67.000
Darlehen #5	30.04.2021	3M-EURIBOR + 1,300%	58.896	49,0	65,0	60.048
Darlehen #6	28.03.2024	3M-EURIBOR + 1,280%	56.500	47,8	75,0	56.500
Darlehen #7 ⁶⁾	30.06.2026	3M-EURIBOR + 1,142%	56.000	44,0	65,0	56.000
Darlehen #8	31.07.2021	3M-EURIBOR + 1,150%	15.268	50,6	60,0	15.423
Gesamte Darlehen			253.664	44,7	-	1.524.564
Anleihe #1	24.03.2021	2,250%	500.000	-	-	500.000
Anleihe #2	12.04.2023	2,125%	500.000	-	-	-
Wandelanleihe	14.06.2018	2,750%	79.200	-	-	79.200
Schuldschein 10J./fix	06.05.2026	2,750%	40.000	-	-	-
Schuldschein 7J./fix	08.05.2023	2,270%	37.000	-	-	-
Schuldschein 4J./fix	06.05.2020	1,547%	38.000	-	-	-
Schuldschein 7J./variabel	08.05.2023	6M-EURIBOR + 2,000%	17.500	-	-	-
Schuldschein 4J./variabel	06.05.2020	6M-EURIBOR + 1,600%	17.500	-	-	-
Gesamt			1.482.864	49,1	-	2.103.764
Net LTV				40,9		

¹⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 30. Dezember 2016.

²⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 22. Februar 2016.

³⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 31. Mai 2016.

⁴⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 30. Juni 2016.

⁵⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 30. Juni 2016/4. Juli 2016.

⁶⁾ Refinanziert im zweiten Quartal 2016.

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

a) Zinsänderungsrisiko

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

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

in TEUR	< 1 Jahr	1 - 2 Jahre	2 - 3 Jahre	3 - 4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2015						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Konsortialdarlehen alstria	27.401	0	0	0	443.155	470.556
Darlehen Deutsche Office Portfolio	342.516	84.094	372.892	155	14.803	814.460
Andere Darlehen	1.152	921	56.921	67.921	74.841	201.757
Gesamt	371.069	85.015	429.813	68.076	532.799	1.486.773

Aufgrund ihrer langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert in der Regel mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinsscaps, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausgeglichen.

Die Übersicht auf Seite 97 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2016 wieder.

Die Zinsscaps werden auch zur Absicherung der aus Darlehen resultierenden Verpflichtungen verwendet.

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	2016	2015
+ 100 Basispunkte	2.516	7.382
- 50 Basispunkte	-753	-484

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	2016	2015
+ 100 Basispunkte	321	13.771
- 50 Basispunkte	-65	-3.574

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	2016	2015
+ 100 Basispunkte	1.247	19.361
- 50 Basispunkte	-13	-8.926

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

in TEUR	2016	2015
Aktienkurs im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2016 (EUR 11,91)		
+ 10 Prozent	-8.850	-8.512
- 10 Prozent	7.802	7.587

b) Kreditrisiko

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

Der für das operative Immobilienmanagement verantwortliche Bereich ist für die Analyse und Vermeidung von Kreditrisiken im Zusammenhang mit jeder einzelnen Neuvermietung zuständig, bevor ein Angebot über Zahlungs- und Vermietungsmodalitäten unterbreitet wird. Kreditrisiken resultieren aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, derivativen Finanzinstrumenten, Einlagen bei Banken und

Finanzinstituten sowie Außenständen gegenüber Kunden einschließlich ausstehender Forderungen und sonstiger Vergütungsansprüche. Banken und Finanzinstitute werden nur als Gegenpartei akzeptiert, wenn ihre Bonität durch unabhängige Ratingagenturen als „Investment Grade“ eingestuft wird. In den Fällen, in denen für potenzielle Mieter Bonitätseinstufungen durch unabhängige Ratingagenturen durchgeführt wurden, werden diese berücksichtigt. Wenn kein Rating besteht, wird die Kreditwürdigkeit des Mieters unter Berücksichtigung der finanziellen Position, der Erfahrungswerte aus der Vergangenheit und anderen Faktoren geschätzt. Die Gewährung von Kreditlinien an Mieter ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Mietforderungen gegen Mieter werden per Banküberweisung beglichen und sind regelmäßig zu Beginn der Vermietungsperiode fällig, für die die jeweilige Mietzahlung vereinbart wurde. Vor Beginn eines Mietverhältnisses ist von jedem Mieter eine Kautionsleistung zu hinterlegen oder anderweitig Sicherheit zu leisten.

c) Liquiditätsrisiko

Mithilfe eines konzernweiten Liquiditätsplanungssystems überwacht die Gesellschaft ständig das Risiko potenzieller Liquiditätsengpässe. Dieses System nutzt erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit und die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten als Grundlage seiner Analyse. Die langfristige Finanzierungsstrategie des Konzerns stellt die mittel- und langfristigen Liquiditätsanforderungen sicher. Eine derartige Prognose berücksichtigt die Finanzierungspläne des Konzerns, Einhaltung von erforderlichen Kapitaldeckungsgraden, Einhaltung von internen Bilanzzielen und, soweit einschlägig, externe Regelungen bzw. rechtliche Anforderungen, wie z. B. die REIT-Eigenkapitalquote.

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

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

Konzernabschluss

in TEUR	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-3 Jahre	3-4 Jahre	4-5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2015							
Zinsen	32.669	33.369	31.407	23.961	21.868	16.767	160.041
Darlehen	370.838	85.015	429.813	68.076	444.232	126.359	1.524.333
Unternehmensanleihe	0	0	0	0	0	500.000	500.000
Wandelanleihe	0	0	79.200	0	0	0	79.200
Derivative Finanzinstrumente	374	290	-385	-1.613	-2.059	0	-3.393
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.415	0	0	0	0	0	9.415
Sonstige Verbindlichkeiten	59.032	309	309	309	309	309	60.577
	472.328	118.983	540.344	90.733	464.350	643.435	2.330.173

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 7.3. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist auf Seite 19 des Geschäftsberichts abgebildet. Zur Absicherung der Bankdarlehen wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 567.315 (31. Dezember 2015: TEUR 3.036.702) als Sicherheit gestellt. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahresstichtag ergibt sich aus der Rückführung grundschuldbesicherter Bankdarlehen zugunsten von Unternehmensanleihen und Schuldscheinen.

14.2 Kapitalstrukturmanagement

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

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2015 wurden keine Veränderungen der Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

Zur Überwachung der Kapitalstruktur nutzt die Gesellschaft neben dem LTV Kennzahlen, die für die Klassifizierung der Gesellschaft als REIT relevant sind. Der REIT-Eigenkapitalquote, die als Verhältnis von Eigenkapital zu unbeweglichem Vermögen definiert wird, kommt dabei die wichtigste Bedeutung zu. Gemäß der Konzernstrategie soll die REIT-Eigenkapitalquote innerhalb des für die REIT-Gesetzgebung relevanten Zeitraums zwischen 45% und 55% liegen. Der REIT-Status bleibt bestehen, solange die REIT-Eigenkapitalquote nicht in drei aufeinander folgenden Geschäftsjahren unter 45% sinkt.

Konzernabschluss

Folgende Kennzahlen werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

Kennzahlen gemäß deutschem REIT-Gesetz

in %	2016	2015	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	56,67	49,37	>45
Unbewegliches Vermögen	90,17	87,21	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32,75	14,64	<50 ¹⁾

¹⁾ 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 31.12.2016	Buchwert- ansatz	Nicht finan- zielle Ver- mögens- werte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert - erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert - sonstiges Ergebnis	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Finanzanlagen	34.803	0	34.803	0	0	34.803	34.803
Derivative Finanzinstrumente	109	0	0	10	99	109	109
Summe langfristig	34.912	0	34.803	10	99	34.912	34.912
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.257		7.257	0	0	7.257	7.257
Derivative Finanzinstrumente	5	0	0	5	0	5	5
Forderungen aus Steuern	25	0	25	0	0	25	25
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	41.578	8.318	33.260	0	0	33.260	33.260
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	247.489	0	247.489	0	0	247.489	247.489
Summe kurzfristig	296.354	8.318	288.031	5	0	288.036	288.036
Gesamt	331.266	8.318	322.834	15	99	322.948	322.948

Konzernabschluss

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2016	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Beizulegender Zeitwert - erfolgswirksam	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	58.458	0	0	58.458	58.458	58.458
Langfristige Darlehen	1.466.521	0	0	1.466.521	1.466.521	1.546.813
Derivative Finanzinstrumente	20.099	0	20.099	0	20.099	20.099
Sonstige Verbindlichkeiten	2.808	0	0	2.808	2.808	2.808
Summe langfristig	1.547.886	0	20.099	1.527.787	1.547.886	1.628.178
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	12.966	0	0	12.966	12.966	12.966
Kurzfristige Darlehen	19.330	0	0	19.330	19.330	19.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.584	0	0	4.584	4.584	4.584
Ertragsteuerverbindlichkeiten	20.104	0	0	20.104	20.104	20.104
Sonstige Verbindlichkeiten	45.334	2.758	0	42.576	42.576	42.576
Summe kurzfristig	102.319	2.758	0	99.560	99.560	99.560
Gesamt	1.650.205	2.758	20.099	1.627.347	1.647.446	1.727.738

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2015	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				
			Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert - erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert - sonstiges Ergebnis	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Derivative Finanzinstrumente	8.462	0	0	1.110	7.352	8.462	8.462
Summe langfristig	8.462	0	0	1.110	7.352	8.462	8.462
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.578		12.578	0	0	12.578	12.578
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Steuern	226	0	226	0	0	226	226
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.783	7.305	2.478	0	0	2.478	2.478
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	460.253	0	460.253	0	0	460.253	460.253
Summe kurzfristig	482.840	7.305	475.535	0	0	475.535	475.535
Gesamt	491.302	7.305	475.535	1.110	7.352	483.997	483.997

Konzernabschluss

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2015	Buchwertansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			
			Beizulegender Zeitwert - erfolgswirksam	Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
Langfristige Darlehen	1.715.590	0	0	1.715.590	1.715.590	1.718.212
Derivative Finanzinstrumente	23.208	0	23.208	0	23.208	23.208
Sonstige Verbindlichkeiten	1.854	0	1.854	0	1.854	1.854
Summe langfristig	1.740.652	0	25.062	1.715.590	1.740.652	1.743.274
Kurzfristige Darlehen	376.402	0	0	376.402	376.402	376.402
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.415	0	9.415	0	9.415	9.415
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.687	0	8.687	0	8.687	8.687
Sonstige Verbindlichkeiten	52.251	3.960	0	48.291	48.291	49.923
Summe kurzfristig	446.755	3.960	18.102	424.693	442.795	444.427
Gesamt	2.187.407	3.960	43.164	2.140.283	2.183.447	2.187.701

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	2016	2015
Beizulegender Zeitwert - Sicherungsinstrumente	-10.558	-2.890
Beizulegender Zeitwert - finanzielle Verbindlichkeiten	-1.484	-3.233
Kredite und Forderungen	-467	-625
	-12.509	-6.748

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

14.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten

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

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

wurden. Die zukünftigen Cashflows werden anhand der Terminzinssätze von beobachtbaren Zinskurven am Ende der Berichtsperiode sowie der vereinbarten Zinsen abgezinst und mit einer Rate, die das Kreditrisiko der verschiedenen Gegenparteien widerspiegelt, geschätzt.

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

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

15. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 14. Oktober 2016 schloss alstria einen Kaufvertrag über den Verkauf einer Immobilie in Dortmund ab. Der Übergang dieser Immobilie erfolgt voraussichtlich Ende Februar 2017 nach der Berichtsperiode. Darüber hinaus wurde am 15. Dezember 2016 ein Kaufvertrag über den Verkauf einer Immobilie in Dresden geschlossen. Der Übergang des Objekts erfolgte am 1. Februar 2017 nach der Berichtsperiode.

16. 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 Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg
- > alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg
- > beehive GmbH & Co. KG, Hamburg

17. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) BZW MAR (MARKTMISSBRAUCHSVERORDNUNG)

17.1 Ad-hoc-Mitteilungen

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

Datum	Anlass
05.04.2016	alstria office REIT-AG begibt weitere Unternehmensanleihe
03.05.2016	alstria office REIT-AG erwirbt weitere rund 1,4% der DO Deutsche Office AG
08.07.2016	alstria office REIT-AG: DO Deutsche Office AG verkauft Gebäude 'An den Treptowers 3' in Berlin

17.2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

Die folgende Transaktion gemäß § 15a Abs. 1 WpHG wurde der Gesellschaft im Berichtszeitraum gemeldet:

	Transaktion
Name des Meldepflichtigen	Olivier Elamine
Position	Vorstandsvorsitzender
Bezeichnung des Wertpapiers	Aktie
ISIN	DE000A0LD2U1
Transaktion	Kauf
Ort	Direkthandel
Transaktionsdatum	13.05.2016
Kurs/Preis in EUR	11,722615
Anzahl der Wertpapiere	6.500
Gesamtvolumen in EUR	76.197,00

17.3 Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2016 bestanden und uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1a WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Konzernabschluss

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
1	BNP Paribas Asset Management S.A.S., Paris, Frankreich	3,08	18.03.2016	Ja	-
2	Prédica, Paris, Frankreich	3,0265	05.04.2016	Nein	-
3	SAS Rue la Boétie, Paris, Frankreich	5,7691	12.04.2016	Ja	Prédica
4	Government of Singapore, acting by and through the Ministry of Finance, Singapur, Singapur	12,61	22.04.2016	Ja	GIC Private Limited (4,71%) Euro Periwinkle Private Limited (7,90%)
5	GIC Private Limited, Singapur, Singapur	12,61	22.04.2016	Ja	Euro Periwinkle Private Limited
6	GIC (Realty) Private Limited, Singapur, Singapur	7,90	22.04.2016	Ja	Euro Periwinkle Private Limited
7	Europe Realty Holdings Pte Ltd, Singapur, Singapur	7,90	22.04.2016	Ja	Euro Periwinkle Private Limited
8	Euro Periwinkle Private Limited, Singapur, Singapur	7,90	22.04.2016	Nein	-
9	Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, Delaware, USA	1,08	09.09.2016	Ja	-
10	Cohen & Steers, Inc., New York, USA	3,32	10.10.2016	Ja	-
11	Brookfield Investment Management Inc., New York, USA	3,01	09.01.2017	Ja	-

18. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)

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

19. PRÜFUNGSHONORAR

Am 12. Mai 2016 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016. Die Honoraraufwendungen 2016 beliefen sich auf insgesamt TEUR 704. Davon entfielen TEUR 517 auf Abschlussprüfungsleistungen und TEUR 187 auf andere Bestätigungsleistungen.

20. VORSTAND

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2016 wie folgt zusammen:

Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne, 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.

21. AUFSICHTSRAT

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

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2016 wie folgt zusammen:

<p>Dr. Johannes Conradi Vorsitzender seit 12. Mai 2016</p>	<p>Hamburg, Deutschland</p> <p>Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</p> <p>EBS Universität für Wirtschaft und Recht - Real Estate Ma- nagement Institute</p> <p>Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG</p>	<p>Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</p> <p>Global Head of Real Estate Member of the German Man- agement Group</p> <p>Mitglied des Kuratoriums</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats</p>
<p>Richard Mully stellv. Vorsitzender seit 30. November 2016</p> <p>seit 1. Dezember 2016 bis 4. April 2016</p>	<p>Cobham (Surrey), Großbritan- nien</p> <p>Aberdeen Asset Management PLC</p> <p>Great Portland Estates plc</p> <p>ISG plc</p> <p>St Modwen Properties PLC</p>	<p>Director, Starr Street Limited</p> <p>Director</p> <p>Non-Executive Director</p> <p>Director</p> <p>Director</p>
<p>Stefanie Frensch eingetreten zum 12. Mai 2016</p>	<p>Berlin, Deutschland</p> <p>BBU Verband Berlin-Branden- burgischer Wohnungsunterneh- men e.V.</p>	<p>Geschäftsführer, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH</p> <p>Vorsitzende des Prüfungsaus- schusses</p>
<p>Benoît Héroult</p>	<p>Uzès, Frankreich</p> <p>Belvédère SA</p> <p>EUROSIC</p> <p>Westbrock Partners</p>	<p>Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l.</p> <p>Chairman of the Board</p> <p>Board member, Chairman of the remuneration committee</p> <p>Senior advisor for France</p>
<p>Marianne Voigt</p> <p>seit 8. Dezember 2016</p> <p>bis 9. Dezember 2016</p>	<p>Berlin, Deutschland</p> <p>BDO AG Wirtschaftsprüfung- gesellschaft</p> <p>DO Deutsche Office AG</p>	<p>Geschäftsführer, bettermarks GmbH</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats</p>
<p>Hermann T. Dambach stellv. Vorsitzender ausgeschieden zum 31. Oktober 2016</p>	<p>Bad Homburg, Deutschland</p> <p>Railpool GmbH</p>	<p>Investment Manager, Oaktree GmbH</p> <p>Vorsitzender des Beirats</p>

Konzernabschluss

Alexander Stuhlmann

Vorsitzender
ausgeschieden zum
12. Mai 2016

seit 1. Juli 2016
bis 9. Dezember 2016

Hamburg, Deutschland

Bauhaus Wohnkonzept GmbH
Capital Stage AG

C.E. Danger GmbH & Co. KG
DO Deutsche Office AG
Ernst Russ AG
Euro-Aviation Versicherungs AG
Frank Beteiligungs-
gesellschaft mbH
GEV AG (Frank-Gruppe)
HASPA Finanzholding
Siedlungsbaugesellschaft Her-
mann und Paul Frank mbH &
Co. KG

Unternehmensberater

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

Auf der am 12. Mai 2016 abgehaltenen ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wählten die Aktionäre Frau Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin in den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG.

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung vom 12. Mai 2016 endete das Aufsichtsratsmandat von Herrn Alexander Stuhlmann.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2016 legte Herr Hermann T. Dambach, Investment Manager der Oaktree GmbH, Bad Homburg, sein Aufsichtsratsmandat nieder.

Nach Ablauf der Berichtsperiode wurde Herr Dr. Bernhard Düttmann, selbstständiger Unternehmensberater, Meerbusch, per 3. Januar 2017 als Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Hamburg, 21. Februar 2017

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, 21. Februar 2017

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 2016 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.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 21. Februar 2017

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Reiher

Wirtschaftsprüfer

Deutsch

Wirtschaftsprüferin

CORPORATE GOVERNANCE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

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

SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2016 waren sowohl die regelmäßigen Beratungen zu Finanzberichten sowie Immobilientransaktionen und -vermietungen als auch die Begebung einer Unternehmensanleihe durch die alstria office REIT-AG mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 500 Millionen, die erstmalige Aufnahme eines Schuldscheindarlehens in Höhe von EUR 150 Millionen, die Vorbereitung der Bestellung der Vorstandsmitglieder für eine weitere Amtszeit, die Weiterentwicklung des Vorstandsvergütungssystems und die Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat infolge zweier Vakanzen.

ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Wir haben im Berichtsjahr 2016 die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand des Unternehmens beraten und seine Geschäftsführung überwacht. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens, die Planung, wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance der Gesellschaft informiert. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam ab. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen durch mündliche und schriftliche Berichte über wichtige Ereignisse unterrichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand führten regelmäßige Informations- und Beratungsgespräche, in denen Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance der Gesellschaft beraten wurden.

Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen haben wir eingehend mit dem Vorstand beraten. Soweit nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnungen erforderlich, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben. Dies schließt auch die Budgetplanung des Unternehmens ein.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2016 fanden vier ordentliche und drei außerordentliche Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats statt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben an mindestens der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Die Präsenz der Mitglieder in den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei durchschnittlich ca. 92%. Zusätzlich haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen fünf Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2017 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts zwei weitere Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats sowie eine Beschlussfassung per Umlaufbeschluss statt.

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

Im Januar 2016 beriet der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung mit dem Vorstand über die allgemeine strategische Ausrichtung des Unternehmens, über ein Vermietungsprojekt, eine mögliche Portfolioakquisition und Corporate-Governance-Fragen. Der Aufsichtsrat beriet ferner über Fragen der Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat. Im Februar 2016 entschied der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren über die gemeinsame jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit dem Vorstand.

In seiner Bilanzsitzung im März 2016 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2015 und schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 an. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung. Vorstand und Aufsichtsrat berieten ferner über die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft sowie über den Verkauf von Anteilen an einer Tochtergesellschaft und der Aufsichtsrat stimmte einer Investitionsmaßnahme und dem Abschluss eines Mietvertrags für ein Objekt in Berlin zu. Ferner stimmte der Aufsichtsrat der Aufnahme von Schuldscheindarlehen zu. Schließlich beriet und beschloss der Aufsichtsrat nach Durchführung eines vertikalen Vergütungsvergleichs und auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses über die Höhe der langfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 und der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2015, jeweils unter Berücksichtigung der individuellen Leistung, sowie über die Parameter der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2016.

Im April 2016 fasste der Aufsichtsrat im Wege dreier schriftlicher Umlaufverfahren Beschlüsse betreffend den Verkauf von Anteilen an einer Tochtergesellschaft, die Bestellung der Vorstandsmitglieder zu Geschäftsführern einer neu gegründeten Tochtergesellschaft und den Abschluss eines Put-Options-Vertrags.

In der außerordentlichen Sitzung im Mai 2016, die als Telefonkonferenz stattfand, schloss sich der Aufsichtsrat dem aktualisierten Beschlussvorschlag des Vorstands an die ordentliche Hauptversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 an. Die Aktualisierung erfolgte vor dem Hintergrund der Erhöhung der Anzahl der für das Geschäftsjahr 2015 gewinnberechtigten Aktien durch Ausgabe neuer Aktien aufgrund der im Mai 2016 durchgeführten Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital im Rahmen der Übernahme der damaligen DO Deutsche Office AG.

In der ordentlichen Sitzung im Mai 2016 wählte der Aufsichtsrat nach dem Ende der Amtszeit seines bisherigen Vorsitzenden den neuen Aufsichtsratsvorsitzenden. Ferner wurde über die Zusammensetzung der ständigen Ausschüsse entschieden. Schließlich beriet der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über das Risikoprofil des Unternehmens und den Verkauf eines Objekts in Berlin. Im Juni 2016 stimmte der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens Änderungsvereinbarungen zu zwei Darlehensverträgen zu. In der außerordentlichen Sitzung im Juli 2016, die als Telefonkonferenz stattfand, beriet der Aufsichtsrat erneut mit dem Vorstand über den Verkauf eines Objekts in Berlin und stimmte dem Verkauf zu.

In der ordentlichen Sitzung im September 2016 berieten Vorstand und Aufsichtsrat über Akquisitionsvorhaben und Vermietungsprojekte sowie über Investitionen in einzelne Objekte. Der Aufsichtsrat fasste Beschluss über die Aktualisierung der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats, seiner ständigen Ausschüsse und des Vorstands, über die er am Vortag der Sitzung bereits ausführlich mit einem externen Rechtsanwalt beraten hatte. Ferner passte er die Satzung der Gesellschaft redaktionell an die im Mai 2016 durchgeführte Kapitalerhöhung um EUR 102.750,00 aus bedingtem Kapital im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms der Gesellschaft an und beriet und beschloss über die personelle Zusammensetzung der ständigen Ausschüsse des Aufsichtsrats.

In seiner ordentlichen Sitzung im November 2016 beschloss der Aufsichtsrat nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2017. Der Aufsichtsrat beriet über die Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat und über das zum Ende des Geschäftsjahres 2017 bevorstehende Ende der Amtszeit der Mitglieder des Vorstands. Der Aufsichtsrat beriet ausführlich mit einem unabhängigen, externen Vergütungsexperten über einen Vorschlag des Personalausschusses zur Weiterentwicklung des bestehenden Vorstandsvergütungssystems und weiterer Vertragsbedingungen des Vorstands in einer nächsten Amtszeit. Ferner beriet der Aufsichtsrat über eine Untersuchung des unabhängigen Vergütungsexperten zur Angemessenheit der Vergütung des Aufsichtsrats. Schließlich beriet und beschloss der Aufsichtsrat die konkreten Ziele für seine Zusammensetzung (Diversity Statement) und diskutierte das positive Ergebnis der Prüfung der Effizienz seiner Arbeit, die die Mitglieder des Aufsichtsrats anhand von Fragebögen durchgeführt hatten.

Auf einer außerordentlichen Sitzung im Januar 2017 erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand intensiv die Strategie der Gesellschaft und beriet und beschloss über die erneute Bestellung der Mitglieder des Vorstands für eine nächste Amtszeit und die Anpassung des Vergütungssystems des Vorstands. Im Februar 2017 fasste der Aufsichtsrat im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens Beschluss über die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Auf seiner Bilanzsitzung im März 2017 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2016 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung, beriet sich mit dem Vorstand zu der Tagesordnung und den Beschlussvorschlägen für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 und befasste sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der gemäß Satzung der Gesellschaft sechsköpfige Aufsichtsrat hat drei ständige Ausschüsse eingerichtet, die ihn bei seiner Arbeit unterstützen und jeweils mit mindestens drei Mitgliedern besetzt sind. Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 142 bis 150 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 2016 befassten sich die Ausschüsse des Aufsichtsrats vor allem mit folgenden Themen:

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2016 in vier Sitzungen zusammen, an denen jeweils der Finanzvorstand teilnahm. Die Risikolage der Gesellschaft wurde in allen Sitzungen erörtert. Im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung behandelte der Prüfungsausschuss den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie die Lageberichte. Er diskutierte die Dokumente mit den Abschlussprüfern, führte eine entsprechende Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch und unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Weitere Themen waren die Vorbereitung des Beschlussvorschlags an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers, die Prüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers sowie der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte sowie die Erörterung 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.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2016 sieben Mal. Der Personalausschuss beriet über die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands, jeweils unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung, sowie über die Zielsetzung des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung. Er unterbreitete dem Gesamtaufsichtsrat jeweils entsprechende Beschlussvorschläge. Der Personalausschuss befasste sich intensiv mit der Personalplanung für den Vorstand vor dem Hintergrund der im Geschäftsjahr 2017 auslaufenden Amtsperioden der Mitglieder des Vorstands und überprüfte unter Hinzuziehung eines externen, unabhängigen Vergütungsexperten die Möglichkeiten der Weiterentwicklung des bestehenden Vorstandsvergütungssystems sowie die Angemessenheit des bestehenden Aufsichtsratsvergütungssystems.

Ferner befasste sich der Personalausschuss, wiederum jeweils unter Hinzuziehung eines externen Beraters, in zwei Fällen mit der Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat und bereitete Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft zur Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Finanz- und Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2016 in drei Sitzungen mit dem Vorstand über Immobilientransaktionen beraten und drei im Geschäftsjahr 2016 durchgeführten Verkäufen zugestimmt sowie im Wege eines schriftlichen Umlaufverfahrens seine Zustimmung zu Beratungsleistungen durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP erteilt, deren Partner der Aufsichtsratsvorsitzende ist.

Im Geschäftsjahr 2016 tagten zudem zwei vom Aufsichtsrat gebildete Sonderausschüsse.

Der im Mai 2015 gebildete dreiköpfige Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen des Erwerbs der vormaligen DO Deutsche Office AG ermächtigt war, hielt im Geschäftsjahr 2016 eine Sitzung ab und passte die Satzung der Gesellschaft redaktionell an die im Mai 2016 durchgeführte Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen um EUR 964.182,00 an.

Der im September 2015 gebildete vierköpfige Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Emission von Unternehmensanleihen ermächtigt war, tagte im Geschäftsjahr 2016 einmal und beriet über die Begebung einer Unternehmensanleihe. Schließlich stimmte der Ausschuss im schriftlichen Umlaufverfahren der Begebung einer Unternehmensanleihe sowie allen damit zusammenhängenden Handlungen und Beschlüssen zu. Die Herren Hermann Dambach und Benoît Héroult konnten jeweils aufgrund wichtiger, konkurrierender Termine nicht an der Sitzung des Ausschusses teilnehmen.

Die Zusammensetzung der Sonderausschüsse ist ebenfalls in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 142 bis 150 des Geschäftsberichts dargestellt.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, übernahm die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts der alstria office REIT-AG sowie des Konzernabschlusses einschließlich des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 2017 die jährliche Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ab, die danach den Aktionären auf der Webseite des Unternehmens dauerhaft zugänglich gemacht wurde. Darin haben Vorstand und Aufsichtsrat erklärt, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im Wesentlichen entsprochen wurde und wird und welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Für seine eigene Zusammensetzung legte 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 2016 konnte festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat in der Besetzung zum 31. Dezember 2016 dieser Zielsetzung entspricht. Das Mitglied des Aufsichtsrats Hermann Dambach enthielt sich bei der Beschlussfassung über den Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2015 wegen eines Interessenkonflikts und blieb der zu diesem Zweck einberufenen außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats im Mai 2016 fern. Bei Wahlen von Mitgliedern des Aufsichtsrats zum Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden haben sich die Kandidaten jeweils der Stimme enthalten. Interessenkonflikte von Vorstandsmitgliedern traten im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht auf.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Das Mandat von Herrn Alexander Stuhlmann, der dem Aufsichtsrat der Gesellschaft seit 2007 angehörte und dem Aufsichtsrat ebenso lange vorgestanden hatte, endete mit der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2016. Die Hauptversammlung hat daraufhin Frau Stefanie Frensch bis zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2021 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt. In seiner Sitzung am 12. Mai 2016 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Johannes Conradi zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Herr Hermann Dambach, der von der Hauptversammlung bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2021 bestellt worden war und der den stellvertretenden Vorsitz des Aufsichtsrats innehatte, hat sein Mandat mit Wirkung zum 31. Oktober 2016 niedergelegt. Das Amtsgericht Hamburg hat Herrn Dr. Bernhard Düttmann mit Wirkung zum 3. Januar 2017 zum Nachfolger von Herrn Dambach im Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt. Die gerichtliche Bestellung ist bis zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2017 befristet. Der Aufsichtsrat hat Herrn Richard Mully in der Sitzung am 30. November 2016 zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat dankt den Herren Stuhlmann und Dambach für ihr ausgesprochen wertvolles Engagement für die Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr hohes persönliches Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2016.

Hamburg, im März 2017

Für den Aufsichtsrat

Dr. Johannes Conradi

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, Mietern und Geschäftspartnern 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, Geschäftspartner 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 eine Beschreibung der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat, ihrer Arbeitsweise, der Corporate Governance der Gesellschaft, Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und den Führungsebenen unterhalb des Vorstands und Angaben zu Unternehmensführungspraktiken sowie die Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen. Der Aufsichtsratsvorsitzende hält regelmäßigen Kontakt zum Vorstand.

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 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. Verträge über entsprechende Geschäfte bestanden im Berichtszeitraum nicht.

Die Mitglieder des Vorstands werden durch den Aufsichtsrat bestellt, der den Vorstand berät und bei der Leitung des Unternehmens überwacht. Der Vorstand bindet den Aufsichtsrat in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen ein. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sieht für bestimmte bedeutende Geschäftsvorgänge der Gesellschaft einen Zustimmungsvorbehalt des

Aufsichtsrats vor, beispielsweise für den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien mit einer Gegenleistung von mehr als EUR 30 Mio., den Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen mit einem Volumen von über EUR 30 Mio., den Abschluss oder die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. oder für nicht im vom Aufsichtsrat genehmigten Budget vorgesehene Investitionen in Vermögensgegenstände der Gesellschaft (Modernisierungsmaßnahmen), die eine jährliche Gesamtsumme von EUR 2 Mio. übersteigen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht satzungsgemäß aus sechs Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören derzeit folgende Mitglieder an:

Mitglied	Beruf	Bestellt bis
Dr. Johannes Conradi (Vorsitzender)	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	2020 ¹⁾
Richard Mully (stellvertretender Vorsitzender)	Director, Starr Street Limited	2019 ¹⁾
Dr. Bernhard Düttmann	selbstständiger Unternehmensberater	2017 ^{1),2)}
Stefanie Frensch	Geschäftsführerin, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	2021 ¹⁾
Benoît Hérault	Managing Director, Chambres de l'Artemise S.à r.l.	2019 ¹⁾
Marianne Voigt	Geschäftsführerin, bettermarks GmbH	2020 ¹⁾

¹⁾ Zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung.

²⁾ Gerichtliche Bestellung

Im Geschäftsjahr 2016 haben sich folgende Änderungen ergeben: Stefanie Frensch wurde von der Hauptversammlung am 12. Mai 2016 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Mit Ablauf dieser Hauptversammlung endete die Amtszeit des Vorsitzenden des Aufsichtsrats Alexander Stuhlmann. Mit Wirkung zum gleichen Datum wurde Dr. Johannes Conradi zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats, Hermann Dambach, hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Oktober 2016 niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Richard Mully in seiner Sitzung am 30. November 2016 zum neuen stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Als Nachfolger von Herrn Dambach ist Dr. Bernhard Düttmann im Januar 2017 durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg (Registergericht) zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt worden.

Eine Auflistung über die Mitgliedschaften der Aufsichtsratsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernexternen Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich im Geschäftsbericht auf den Seiten 130 bis 131.

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.

Unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der alstria hatte der Aufsichtsrat zuletzt im November 2016 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 zuverlässig sein und in ihrer Gesamtheit über die zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen.

2. FRAUEN

Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wird eine Zielgröße von mindestens 30% festgelegt.

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 wesentlichen 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.

8. ZUGEHÖRIGKEITSDAUER

Die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat soll im Regelfall 20 Jahre nicht übersteigen.

Im November 2016 überprüfte der Aufsichtsrat die Umsetzung dieser Ziele und kam zu dem Ergebnis, dass alle genannten Ziele zum Stichtag umgesetzt sind.

Der Aufsichtsrat überprüft neben den Zielen zu seiner Zusammensetzung auch regelmäßig die eigene Effizienz. Dabei wird die eigene Arbeit strukturiert und transparent analysiert, um die Prozesse und Struktur nachhaltig zu verbessern.

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 135 bis 141 des Geschäftsberichts.

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 im gesamten Geschäftsjahr 2016 Marianne Voigt als Vorsitzende und als weiteres Mitglied Benoît Héroult an. Außerdem war Dr. Johannes Conradi bis zum 12. Mai 2016 Mitglied des Prüfungsausschusses, Herr Richard Mully wurde mit Wirkung zum selben Tage als Nachfolger von Dr. Conradi zum Mitglied des Prüfungsausschusses gewählt.

Der Finanz- und Investitionsausschuss berät über die Finanzierungsstrategie und erteilt die Zustimmung des Aufsichtsrats zu dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien oder anderen Vermögensgegenständen, sofern sie einen Wert zwischen EUR 30 Mio. und EUR 100 Mio. haben, sowie zum Abschluss von Vereinbarungen betreffend Finanzierungsvereinbarungen, sofern das zugrunde liegende Finanzierungsvolumen zwischen EUR 30 Mio. und EUR 100 Mio. liegt. Transaktionen, die über diesem Betrag liegen, sind dem Gesamtaufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Ferner entscheidet der Finanz- und Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats zum Abschluss, zur Erneuerung oder zur vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen mit Dritten mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. sowie zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG. Dem Finanz- und Investitionsausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2016 Richard Mully als Vorsitzender und Benoît Héroult als Mitglied an. Außerdem war Hermann Dambach bis zu seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat am 31. Oktober 2016 Mitglied des Finanz- und Investitionsausschusses. Mit Wirkung zum 8. September 2016 wurde Stefanie Frensch als weiteres Mitglied des Finanz- und Investitionsausschusses gewählt.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, bereitet die Beschlussfassung des Gesamtaufsichtsrats über die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern, das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder, die Bestimmung bzw. Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand sowie die Zustimmung zu bestimmten anderweitigen Tätigkeiten und zu wesentlichen Verträgen eines Vorstandsmitglieds vor. Der Personalausschuss entscheidet über Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung der Vorstandsanstellungsverträge sowie mit Ausnahme der Vergütung über den Vertragsinhalt. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder vor. Im Geschäftsjahr 2016 war der Personalausschuss des Aufsichtsrats wie folgt besetzt: Vorsitzender des Ausschusses war bis zu seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat am 12. Mai 2016 Alexander Stuhlmann. Mit Wirkung zum selben Tage wurde Dr. Johannes Conradi, der dem Ausschuss bislang als Mitglied angehörte, zum Vorsitzenden des Personalausschusses gewählt. Richard Mully gehörte dem Personalausschuss im gesamten Geschäftsjahr 2016 als Mitglied an. Zudem war Hermann Dambach bis zu seinem Ausscheiden aus dem

Aufsichtsrat zum 31. Oktober 2016 Mitglied des Personalausschusses. Mit Wirkung zum 8. September 2016 wurde Stefanie Frensch als weiteres Mitglied in den Personalausschuss gewählt.

Zudem waren im Geschäftsjahr 2016 zwei Sonderausschüsse tätig, die der Aufsichtsrat bereits im vorhergehenden Geschäftsjahr gebildet hatte:

Im Mai 2015 hatte der Aufsichtsrat einen Sonderausschuss gebildet, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Übernahme der DO Deutsche Office AG ermächtigt war. Dem Ausschuss gehörten Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender sowie Richard Mully und Benoît Héroult als weitere Mitglieder an.

Im September 2015 hatte der Aufsichtsrat zudem einen Sonderausschuss gebildet, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Emission von Unternehmensanleihen ermächtigt war. Dem Ausschuss gehörten Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender und Richard Mully, Benoît Héroult sowie Hermann Dambach als weitere Mitglieder an.

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2016 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 135 bis 141 des Geschäftsberichts.

ZIELGRÖßEN FÜR DEN FRAUENANTEIL

Der Vorstand ist der Ansicht, dass die Mitarbeiter und ihre Entwicklung im Unternehmen von zentraler Bedeutung sind, um nachhaltige Erfolge erzielen zu können. Bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen achtet der Vorstand auf Vielfalt (Diversity) und strebt hierbei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen an. Der Vorstand hatte im September 2015 festgelegt, dass ein Frauenanteil von 27,3% für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands nicht unterschritten werden darf. Diese Zielgröße ist zum 31. Dezember 2016 erfüllt und gilt vorerst bis zum 30. Juni 2017. Eine Zielgröße für den Frauenanteil für die zweite Führungsebene war mangels einer weiteren Führungsebene bei der Gesellschaft mit eigener Entscheidungskompetenz bzw. Budgetverantwortung nicht festzulegen.

Die vom Aufsichtsrat ebenfalls im September 2015 erstmals festgelegte und im November 2016 bestätigte Zielgröße von mindestens 30% für den Frauenanteil im Aufsichtsrat ist derzeit erreicht. Zum 31. Dezember 2016 beträgt der Frauenanteil im Aufsichtsrat 33,34%. Für den Vorstand wurde im September 2015 eine Zielgröße von 0% festgelegt. Diese Zielgröße ist erreicht und gilt bis zum 30. Juni 2017.

KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

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

Kommunikation mit der Öffentlichkeit

Bei der Weitergabe von Informationen an Personen außerhalb des Unternehmens berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzüglichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. alstria unterrichtet ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über

die Lage des Unternehmens und über wesentliche Geschäftsereignisse insbesondere durch Finanzberichte, Analysten- und Pressekonferenzen, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie die Hauptversammlung. Auf der Unternehmenswebseite finden sich umfassende Informationen über das Unternehmen und die Aktie, insbesondere die Finanzberichte, der Kursverlauf sowie Mitteilungen über Geschäfte von Führungspersonen nach Artikel 19 der Marktmissbrauchsverordnung (Directors' Dealings). Ferner veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf der Unternehmenswebseite einen Finanzkalender, in dem alle für Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt werden. Die Mitteilungen und Informationen werden auch in englischer Sprache veröffentlicht.

Beziehung zu den Aktionären

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

Finanzberichterstattung

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und Zwischenmitteilungen zum Quartal. 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 und Wahl durch die Hauptversammlung das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer für die alstria office

REIT-AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2016, für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2016 sowie für die prüferische Durchsicht von weiteren unterjährigen Finanzberichten bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2017 wurde die Deloitte 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.

NACHHALTIGKEIT

alstrias Nachhaltigkeitsansatz basiert auf dem Drei-Säulen-Modell und betrachtet die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Als wirtschaftliches Unternehmen ist es alstrias Hauptziel, den Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern. alstria ist bestrebt, langfristig den bestmöglichen Ertrag aus ihrem Kapital zu generieren. Der Nachhaltigkeitsansatz von alstria ist nicht ausschließlich auf die Umwelt ausgerichtet, denn es werden auch die wirtschaftlichen und sozialen Einflüsse von 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 der Unternehmenswebseite veröffentlicht ist.

COMPLIANCE

Es gehört zu alstrias wichtigsten Grundsätzen, die gesetzlichen Bestimmungen und den fairen Umgang mit ihren Geschäftspartnern und Wettbewerbern zu wahren. Dabei sieht sich alstria nicht nur an die Gesetze gebunden. Der Vorstand sorgt daher gemäß Ziffer 4.1.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin. Das gesamte Unternehmen teilt das Bewusstsein, dass das Vertrauen von Aktionären, Mietern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern entscheidend von dem Verhalten jedes einzelnen Mitarbeiters abhängt.

alstria hat daher einen Verhaltenskodex entwickelt, der Verhaltensgrundsätze aufzeigt, Orientierung in Konfliktsituationen (z. B. bei Interessenkonflikten) bietet und damit allen Mitarbeitern des Unternehmens als Leitbild und Orientierung für korrektes Verhalten dient. Der Kodex ist auf der Unternehmenswebseite 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.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Im Sinne einer wertorientierten Unternehmensführung hat alstria weite Teile des Deutschen Corporate Governance Kodex (zuletzt in der Fassung vom 5. Mai 2015) 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 Unternehmenswebseite (www.alstria.de) veröffentlicht. In einigen wenigen Punkten hat alstria nach sorgfältiger Abwägung entschieden, von den Empfehlungen des Kodex abzuweichen. Diese Punkte und ihre Begründung sind in der Entsprechenserklärung aufgeführt, die Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 15. Februar 2017 abgegeben haben:

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG VOM 15. FEBRUAR 2017

„Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 25. Februar 2016 wurde den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 5. Mai 2015 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 in diesem Umfang 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. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass seine Mitglieder ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben.

Änderung der Erfolgsziele für variable Vergütungsteile, Ziffer 4.2.3

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 wird das Erfolgsziel FFO auch an Verkäufe entsprechend angepasst.

Festlegung des angestrebten Versorgungsniveaus, Ziffer 4.2.3

Der Aufsichtsrat hat das angestrebte Versorgungsniveau für Versorgungszusagen an Mitglieder des Vorstands nicht festgelegt, weil sich die Gesellschaft aus Gründen der Transparenz und des Risikomanagements bei der privaten Altersvorsorge für Vorstandsmitglieder für ein beitragsorientiertes Vergütungsmodell entschieden hat. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass im Gegensatz zu einem leistungsorientierten Vergütungsmodell ein beitragsorientiertes Modell im besten Interesse der Gesellschaft ist, da definierte Beiträge keine unvorhersehbaren zukünftigen Verbindlichkeiten begründen.

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

Zwischenmitteilungen zum Quartal werden dem Aufsichtsrat vor ihrer Veröffentlichung zur Verfügung gestellt und zeitnah nach deren Veröffentlichung ausführlich mit dem Aufsichtsrat erörtert. Für den Fall, dass sich wesentliche Abweichungen von dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget oder Geschäftsplan ergeben, wird dem Aufsichtsrat die Möglichkeit eingeräumt, die Zahlen vor ihrer Veröffentlichung mit dem Vorstand zu erörtern. Halbjahresfinanzberichte werden seit dem Geschäftsjahr 2017 vor ihrer Veröffentlichung mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat erachten dieses Vorgehen als angemessen und ausreichend.“

Alle anderen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 5. Mai 2015 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.

Im März 2017

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 gemäß § 161 Aktiengesetz genannten Ausnahmen die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

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

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

1. STRUKTUR DER VORSTANDSVERGÜTUNG

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

Fixum

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

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

Variable Vergütungselemente

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

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

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

Erfolgsziel FFO für STI

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

Min./Max. Erfolgszielerreichung

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

Diskretionärer Faktor

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

Anteil mehrjähriger Elemente

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

Referenzaktienkurs

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

Virtuelle Aktien

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

Auszahlungsbetrag

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

In der unten stehenden Tabelle sind die Anzahl der im Berichtszeitraum unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2016 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

				Olivier Elamine	Alexander Dexne
	Beginn der Haltefrist	Referenzaktienkurs in EUR	Ende der Haltefrist	Anzahl virtuelle Aktien	Anzahl virtuelle Aktien
STI 2014	2015	10,97	2017	5.370	4.393
STI 2015	2016	11,63	2018	5.949	4.868
LTI 2013	2013	9,29	2017	47.363	38.751
LTI 2014	2014	9,44	2018	46.610	38.136
LTI 2015	2015	10,97	2019	40.109	32.817
LTI 2016	2016	11,71	2020	37.575	30.743

Nebenleistungen

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

2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2016

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.188. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug TEUR 2.928. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die mehrjährigen variablen

Vergütungselemente wurde dabei durch einen externen, unabhängigen Vergütungsexperten überprüft.

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

In der Tabelle „Gewährte Zuwendungen“ werden neben dem Fixum die Zielwerte der im jeweiligen Geschäftsjahr gewährten variablen Vergütungsbestandteile aufgeführt. Ferner werden hypothetische Minimal- und Maximalbeträge einer späteren Auszahlung der variablen Vergütungsbestandteile genannt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hypothetischen Maximalwerte nur für den außergewöhnlichen Fall des gleichzeitigen Eintretens aller in der Tabelle „Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2016 gewährten variablen Vergütungsbestandteile“ dargestellten Bedingungen erreicht werden können.

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

Gewährte Zuwendungen

Gewährte Zuwendungen in TEUR	Olivier Elamine Vorstandsvorsitzender				Alexander Dexne Finanzvorstand			
	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max) ¹⁰⁾	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max) ¹⁰⁾
	Summe Festvergütung und Nebenleistungen	450	448	448	448	380	378	378
Festvergütung ¹⁾	440	440	440	440	360	360	360	360
Nebenleistungen ²⁾	10	8	8	8	20	18	18	18
Summe einjährige variable Vergütung	173	173	0	312	142	142	0	255
Einjährige variable Vergütung (STI 2015)	173 ³⁾	-	-	-	142 ³⁾	-	-	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2016)	-	173 ³⁾	0	312 ⁴⁾	-	142 ³⁾	0	255 ⁴⁾
Summe mehrjährige variable Vergütung	498	498	0	2.240	407	407	0	1.833
STI 2015 (1 plus 2 Jahre)	58 ⁵⁾	-	-	-	47 ⁵⁾	-	-	-
STI 2016 (1 plus 2 Jahre)	-	58 ⁵⁾	0	260 ⁶⁾	-	47 ⁵⁾	0	213 ⁶⁾
LTI 2015 (4 Jahre)	440 ⁷⁾	-	-	-	360 ⁷⁾	-	-	-
LTI 2016 (4 Jahre)	-	440 ⁷⁾	0	1.980 ⁸⁾	-	360 ⁷⁾	0	1.620 ⁸⁾
Summe fixe und variable Vergütung	1.121	1.119	448	3.000	929	927	378	2.466
Versorgungsaufwand ⁹⁾	84	84	84	84	58	58	58	58
Gesamtvergütung	1.205	1.203	532	3.084	987	985	436	2.524

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ 75% des STI-Zielwertes für das jeweilige Geschäftsjahr.

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

⁵⁾ 25% des STI-Zielwertes für das jeweilige Geschäftsjahr.

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

⁷⁾ LTI-Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.

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

⁹⁾ Beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

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

Corporate Governance

Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2016 gewährten variablen Vergütungsbestandteile

Einjährige variable Vergütung	1. FFO 2016 alstria = EUR 172,5 Mio. (budgetierter FFO von ca. EUR 115 Mio. wird zu 150% erreicht)
und	2. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
Mehrjährige variable Vergütung	
LTI (4 Jahre)	1. Absoluter TSR \geq 9%, d. h. absoluter total shareholder return für alstria-Investoren über 4 Jahre von 9% p. a. oder mehr
und	2. Relativer TSR (TSR vs. EPRA) \geq 25%, d. h. der alstria-Aktienkurs übersteigt den EPRA/NA-REIT Europe Index Ex UK um 25%
und	3. Der alstria-Aktienkurs steigt um 250% (Aktienkurs am Gewährungstag von EUR 11,71 ---> Aktienkurs am Auszahlungstag nach 4 Jahren EUR 29,28)
und	4. Aufsichtsrat beschließt diskretionären Faktor von 1,2
STI (1 plus 2 Jahre)	Aktienkurs der Gesellschaft steigt um 250% (z. B.: Aktienkurs von EUR 11 am deferral date ---> Aktienkurs von EUR 27,50 am Auszahlungstag nach 2 Jahren)

Zufluss

in TEUR

Zufluss	Olivier Elamine		Alexander Dexne	
	Vorstandsvorsitzender		Finanzvorstand	
	2015	2016	2015	2016
Summe Festvergütung und Nebenleistungen	450	448	380	378
Festvergütung ¹⁾	440	440	360	360
Nebenleistungen ²⁾	10	8	20	18
Summe einjährige variable Vergütung	177	208	145	170
Einjährige variable Vergütung (STI 2014) ³⁾	177	-	145	-
Einjährige variable Vergütung (STI 2015) ³⁾	-	208	-	170
Summe mehrjährige variable Vergütung	350	870	286	712
STI 2012 (1 plus 2 Jahre) ⁴⁾	86	-	70	-
STI 2013 (1 plus 2 Jahre) ⁴⁾	-	75	-	61
LTI 2011 (4 Jahre) ⁵⁾	264	-	216	-
LTI 2012 (4 Jahre) ⁵⁾	-	795	-	651
Summe fixe und variable Vergütung	977	1.526	811	1.260
Versorgungsaufwand ⁶⁾	84	84	58	58
Gesamtvergütung	1.061	1.610	869	1.318

¹⁾ Jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ Auszahlungsbetrag für 75% nach 1 Jahr für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

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

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

⁶⁾ Beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

Im Jahr 2016 wurde der LTI 2012 zur Auszahlung fällig. Während der vierjährigen Haltefrist betrug der Absolute Total Shareholder Return der alstria-Aktie 11,90% per annum und das Erfolgsziel Absolute Total Shareholder Return wurde bei 150% gekappt. Der Relative Total Shareholder Return der alstria-Aktie betrug durchschnittlich 1,68% per annum. Im Ergebnis wurden circa 115% der virtuellen Aktien erzielt. Der Auszahlungsbetrag erreichte circa 181% des Zielwerts für den LTI 2012.

Im Jahr 2015 wurde der LTI 2011 zur Auszahlung fällig. Während der vierjährigen Haltefrist betrug der Absolute Total Shareholder Return der alstria-Aktie 5,8% per annum und der Relative Total Shareholder Return der alstria-Aktie betrug durchschnittlich -10,9% per annum. Der Schwellenwert

für das Erfolgsziel Relative Total Shareholder Return wurde nicht erreicht. Im Ergebnis wurden circa 48% der virtuellen Aktien erzielt. Der Auszahlungsbetrag erreichte circa 60% des Zielwerts für den LTI 2011.

3. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

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

Leistungen von Dritten an einzelne Vorstandsmitglieder im Hinblick auf die Tätigkeit als Vorstandsmitglied wurden im Geschäftsjahr 2016 weder gewährt noch erbracht.

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

1. STRUKTUR DER AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Vergütung in Höhe von jeweils TEUR 42. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält darüber hinaus eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 21, sein Stellvertreter von TEUR 10,5. Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss werden mit TEUR 10 und der Vorsitz des Prüfungsausschusses mit TEUR 15 pro Jahr gesondert vergütet. Die Mitgliedschaften im Personalausschuss und im Investitionsausschuss werden mit jeweils TEUR 5 pro Jahr gesondert vergütet. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse erhalten zusätzlich jeweils TEUR 2,5 pro Jahr. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen nur zeitweise angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

2. VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2016

Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 347. Die individuelle Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglied des Aufsichtsrats	Mitgliedschaft Aufsichtsrat	Mitgliedschaft Ausschüsse ¹⁾ 2016	Vergütung für 2015 in TEUR	Vergütung für 2016 in TEUR
Dr. Johannes Conradi	Vorsitzender ²⁾	A ²⁾ , B (V) ²⁾	65,63	65,66
Richard Mully	stellvertretender Vorsitzender ²⁾	A ²⁾ , B, C (V)	54,50	61,81
Stefanie Frensch seit 12. Mai 2016	Mitglied	B ²⁾ , C ²⁾	-	29,99
Benoît Hérault	Mitglied	A, C	47,85	57,00
Marianne Voigt	Mitglied	A (V)	57,00	57,00
Alexander Stuhlmann bis 12. Mai 2016	Vorsitzender ²⁾	B (V) ²⁾ , C ²⁾	75,08	25,62
Hermann Dambach bis 31. Oktober 2016	stellvertretender Vorsitzender ²⁾	B ²⁾ , C ²⁾	9,92	50,28
Roger Lee bis 27. Oktober 2015	Mitglied ²⁾		42,74	-
Gesamt			352,72	347,36

¹⁾ A = Prüfungsausschuss, B = Personalausschuss, C = Finanz- und Investitionsausschuss, V = Ausschussvorsitz.

²⁾ Zeitanteilig.

REIT-ANGABEN

REIT-ERKLÄRUNG

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Im Zusammenhang mit unserem Jahresabschluss nach § 264 ff. HGB sowie unserem Konzernabschluss nach § 315a HGB zum 31. Dezember 2016 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 2016 Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 75,22% der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.
2. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hielt nach unserem Kenntnisstand zum Abschlussstichtag kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva gemäß Konzernabschluss abzüglich Ausschüttungsverpflichtung und Rücklagenbildung im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
 - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 3.050.147 beläuft und somit 90,17% der Aktiva darstellt;
 - b) machten zum Abschlussstichtag die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 1.546 belaufen, höchstens 20%, nämlich 0,05%, 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 2016 im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen i. H. v. EUR 306,4 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;

REIT-Angaben

- b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren, im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 186. Dies entspricht 0,06% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. In 2016 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 76.564 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2015 wurde ein Jahresfehlbetrag im Sinne des § 275 HGB in Höhe von TEUR 174.132 ausgewiesen.
 6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.
 7. Seit 2012 hat der Konzern 32,75% 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 1.728,4 Mio. und entspricht damit 56,67% des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist.

alstria office REIT-AG

Hamburg, den 21. Februar 2017

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

REIT-VERMERK

Das Ergebnis unserer Prüfung haben wir in einem besonderen Vermerk gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 REIT-Gesetz wie folgt zusammengefasst:

Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REITG)

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 2016 (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 2016 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 2016 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses abgestimmt. Zudem haben wir die Anpassungen der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens an die Vorgaben nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz geprüft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

REIT-Angaben

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2016 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 21. Februar 2017

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Reiher

Wirtschaftsprüfer

Deutsch

Wirtschaftsprüferin

MEHR INFORMATIONEN

FINANZKALENDER

Finanztermine 2017

9. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
16. Mai	Hauptversammlung
8. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
7. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht

IMPRESSUM/KONTAKT

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband e.V. (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken - wie im Risikobericht angesprochen - eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

Tel +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax +49 (0) 40 22 63 41-229

E-Mail rdibbern@alstria.de

BUILDING YOUR FUTURE



alstria office REIT-AG

www.alstria.de
info@alstria.de

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

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

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

Danneckerstrasse 37
70182 **Stuttgart**
T +49 (0)711/33 5001-50
F +49 (0)711/33 5001-55