alstria

JAHRESABSCHLUSS 2016

PROF
ITABI
LITÄT

SOLID
ITÄT

DIALOG

TRANS
PARENZ

NACH
HALTIG
KEIT

KONTI
NUITÄT

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

INHALTSÜBERSICHT

1. LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

1.1 LAGEBERICHT

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1.3 BILANZ

1.4 ANHANG

2. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

ALSTRIA OFFICE REIT-AG, HAMBURG

1.1 LAGEBERICHT FÜR 2016

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 43,82 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%).

---

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

Flächenumsätze

In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2016 3,98 Mio. m^2 Büroflächen vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Anstieg von 0,3 Mio. m^2 oder 9,3%. Die größten Zuwächse wurden 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 m^2 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 - 1.000.000 m^2) 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 Vorjahresvergleich 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 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 setzt 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 ist, 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.
- Wertsteigerungspotenzialen 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 6,0 Jahre). Zirka 67% der Mietumsätze werden mit wenigen, bonitätsstarken Mietern erzielt. Rund 36% 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.

FINANZANALYSE

ERTRAGSLAGE

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Daten der geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2015 und 2016:

Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	2016	% Gesamt-leistung	2015	% Gesamt-leistung	Veränderung
Gesamtleistung	88.724	100,0	80.998	100,0	7.726
Sonstige betriebliche Erträge	75.753	85,4	35.805	44,2	39.948
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.238	-18,3	-15.862	-19,6	-376
Personalaufwand	-11.907	-13,4	-11.175	-13,8	-732
Abschreibungen	-27.102	-30,5	-38.328	-47,3	11.226
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.490	-60,3	-29.042	-35,9	-24.448
Nettofinanzergebnis	-29.926	-33,7	-196.528	-242,6	166.602
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	**25.814**	**29,1**	**-174.132**	**-215,0**	**199.946**

Geschäftsentwicklung 2016

Der Jahresüberschuss beträgt für das Geschäftsjahr 2016 TEUR 25.814 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 174.132). Da die Gesellschaft steuerbefreit ist, entstand in 2016 kein Steueraufwand. Somit entspricht der Jahresfehlbetrag dem Ergebnis vor Ertragsteuern.

Der Anstieg des Jahresergebnisses um TEUR 199.946 gegenüber dem Vorjahr basiert im Wesentlichen auf einem um TEUR 166.602 besseren Finanzergebnis, den um TEUR 39.948 gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträgen, dem um TEUR 11.226 geringeren Abschreibungsbedarf sowie der um TEUR 7.726 gestiegenen Gesamtleistung.

Diese Effekte werden teilweise kompensiert durch die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 24.448 gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund der Zunahme der vermieteten Fläche. So beliefen sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 87.771. Zusammen mit den Bestandsveränderungen von TEUR 953 ergab sich eine Gesamtleistung von TEUR 88.724 (Vorjahr TEUR 80.998).

Sonstige betriebliche Erträge

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 39.948 resultiert vornehmlich aus den Zuschreibungen auf den Beteiligungsansatz einer Tochtergesellschaft (TEUR +38.994).

Abschreibungen

Die Abschreibungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.226 auf TEUR 27.102. Der Effekt resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen um TEUR 10.928.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 24.448 auf TEUR 53.490. Der Anstieg resultiert vornehmlich aus der Auflösung abgegrenzter Prämien eines derivativen Finanzinstruments in Höhe von TEUR 28.512, das im Berichtsjahr vorzeitig abgelöst wurde. Darüber hinaus erhöhten sich die Aufwendungen für Spenden im Wesentlichen durch Zuwendungen in Höhe von TEUR 2.557, die im Berichtsjahr zur Förderung gemeinnütziger Zwecke getätigt wurde.

Demgegenüber reduzierten sich die Grundstücksbetriebskosten im Wesentlichen aufgrund eines geringeren Bedarfs an Umbauten im Zuge der Neuvermietung um TEUR 3.294. Schließlich verminderten sich Rechts- und Beratungskosten, die im Zuge der Übernahme von Anteilen der alstria office Prime im Vorjahr mit TEUR 4.700 sowie durch den Erhalt einer Kreditwürdigkeitseinstufung (Standart & Poors Emittentenrating BBB) mit weiteren TEUR 1.006 belastet waren, um TEUR 6.014.

Finanzergebnis

in TEUR	2016	2015	Veränderung (in %)
Zinsaufwand aus Schuldscheindarlehen	-2.036	0,0	-
Zinsaufwand aus Konsortialdarlehen	-6.106	-7.914	-22,8
Zinsaufwand aus Bankdarlehen	-1.464	-1.714	-14,6
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-8.520	-10.403	-18,1
Zinsaufwendungen aus Anleihen	-18.959	-1.168	>100,0
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-2.178	-2.180	-0,1
Zinsähnliche Aufwendungen	-8.056	-4.957	62,5
Zinsaufwand	**-47.319**	**-28.336**	**67,0**
Beteiligungserträge	0	168	-100,0
Zinserträge aus Ausleihungen	16.870	1.008	>100,0
Übrige Zinserträge	523	69	>100,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	-169.437	-100,0
Nettofinanzergebnis	**-29.926**	**-196.528**	**-84,7**

Der gesamte Zinsaufwand erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 um TEUR 18.983 auf TEUR 47.319. Diese Entwicklung beruht im Wesentlichen auf den im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 17.791 gestiegenen Zinsaufwendungen aus Anleihen.

Der Anstieg des Zinsaufwands aus Anleihen im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 17.791 resultiert aus der Aufnahme einer Anleihe mit einer Valuta von TEUR 500.000 sowie der erstmals über zwölf Monate verzinsten Anleihe, die bereits im Vorjahr aufgenommen wurde.

Ferner erhöhten sich die zinsähnlichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Rückführung des Konsortialdarlehens um TEUR 3.099.

Der Anstieg des Zinsaufwands aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 2.036 ergibt sich aus der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens im Berichtsjahr mit einer Valuta von TEUR 150.000.

Demgegenüber verbesserte sich das Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten vornehmlich aufgrund der vorzeitigen und vollständigen Ablösung eines Zinscaps, das das Konsortialdarlehen besicherte, um weitere TEUR 1.883. Schließlich verminderten sich die Zinsaufwendungen aus dem Konsortialdarlehen im Zuge seiner vorzeitigen vollständigen Rückführung um TEUR 1.808.

Die Zinserträge aus der Ausleihung von Finanzanlagen stiegen im Zusammenhang mit der Ausgabe von drei Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften aus dem Teilkonzern der alstria office Prime.

Im Laufe des Berichtsjahres wurde ein Darlehen an ein Tochterunternehmen, das zum Vorjahresstichtag mit TEUR 149.356 valutierte, um insgesamt TEUR 350.644 erhöht. Zum Jahresende verbleibt ein Betrag von TEUR 495.765 einschließlich Zinsen. Die Zinserträge beliefen sich auf TEUR 11.064.

Im Mai 2016 wurden weitere Darlehen an Tochtergesellschaften der alstria office Prime in Höhe von TEUR 187.946 vergeben. Die Darlehen wurde unterjährig um insgesamt TEUR 58.800 getilgt, es valutiert zum Bilanzstichtag mit einem Betrag von TEUR 129.146. Aus dem Darlehen ergaben sich Zinsen in Höhe von TEUR 2.802.

Schließlich wurde im Mai ein Darlehen in Höhe von TEUR 90.000 an die alstria office Prime ausgegeben. Im Berichtsjahr wurden TEUR 50.000 getilgt, sodass zum Stichtag ein Betrag von TEUR 40.000 verbleibt. Die Zinsen im Berichtsjahr beliefen sich auf TEUR 1.145.

Im Berichtsjahr ergab sich kein Abschreibungsbedarf auf Finanzanlagen, während im Vorjahr der Buchwertansatz auf ein Tochterunternehmen und eine Beteiliung um insgesamt TEUR 169.437 abgeschrieben wurde.

FINANZ-UND VERMÖGENSLAGE

Zum Bilanzstichtag hielt alstria 56 Immobilien (Vorjahr 58). Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung des Immobilienvermögens der alstria im Geschäftsjahr 2016:

Veränderung der Grundstücke und Gebäude (in EUR Mio.)	
Grundstücke und Gebäude zum 31. Dezember 2015	**1.045,89**
Investitionen	12,24
Umbuchungen	58,63
Abgänge	-64,53
Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholung	15,04
Planmäßige Abschreibungen	-26,65
Grundstücke und Gebäude zum 31. Dezember 2016	**1.040,62**

Die Position **Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten** verminderte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 5,27 Mio. In der Berichtsperiode wurde ein Objekt zu einem Preis von insgesamt EUR 9,15 Mio. erworben und weitere EUR 3,09 Mio. in bestehende Objekte investiert. Die Umbuchungen in Höhe von EUR 58,63 Mio. betreffen den im Vorjahr angezahlten Kaufpreis auf ein Objekt, das in der Berichtsperiode zugegangen ist (EUR 39,91 Mio.) sowie fertig gestellte Projekte, die aus den Anlagen im Bau umgebucht wurden. Die Abgänge in der Berichtsperiode betreffen im Wesentlichen den Verkauf von vier Objekten. Der Buchwert der veräußerten Objekte betrug insgesamt EUR 64,04 Mio. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt EUR 77,70 Mio. ergaben sich Buchgewinne in Höhe von EUR 13,67 Mio.

Die folgende Tabelle zeigt die im Geschäftsjahr 2016 getätigten Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR)[1]	Unterzeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe				
Dieselstraße 18	Ditzingen	13.395	31.08.2015	25.06.2016
Hofmannstraße 51	München	44.387	05.11.2015	30.06.2016
Wandsbeker Chaussee 220	Hamburg	5.920	19.05.2016	30.06.2016
Landshuter Allee 174	München	14.000	11.06.2016	30.06.2016
		77.702		
Ankäufe				
Gasstraße 18	Hamburg	38.000	26.11.2015	01.01.2016
Tempelhofer Damm 146	Berlin	8.350	25.08.2016	01.11.2016
		46.350		

[1] Exklusive Erwerbsnebenkosten.

Aufgrund des Wegfalls von Gründen für Wertminderungen von Grundstücken und Gebäuden wurden in der Berichtsperiode Zuschreibungen in Höhe von TEUR 15.036 vorgenommen. Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 41.415 auf TEUR 17.572. Der Vorjahressaldo enthielt eine Anzahlung in Höhe von TEUR 39.906 auf ein Objekt, dessen Nutzen und Lasten im Berichtsjahr übergingen. Daneben wurden Anlagen in Höhe von

TEUR 18.720 in die Position Grundstücke und Gebäude umgegliedert, nachdem die Projekte abgeschlossen waren. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von TEUR 17.189 in Anlagen im Bau getätigt.

Das **Finanzanlagevermögen** erhöhte sich zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 562.718 auf TEUR 1.571.126. Der Anstieg basiert in Höhe von TEUR 515.555 auf der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen sowie in Höhe von TEUR 34.803 auf einer langfristigen Bankeinlage. Weiterhin stiegen die Anteile an verbundenen Unternehmen im Wesentlichen aufgrund einer Wertaufholung des Beteiligungsansatzes der alstria office Prime um TEUR 12.360.

Die **Vorräte** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag aufgrund des Anstiegs vermieteter Fläche zum Bilanzstichtag um TEUR 953 auf TEUR 21.884.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 10.123 auf einen Saldo von TEUR 70.367 zum Bilanzstichtag.

Die **flüssigen Mittel** haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 387.460 auf TEUR 83.214 vermindert. Der Rückgang ergibt sich im Wesentlichen aus der Rückführung von Bankdarlehen und der Dividendenausschüttung sowie der Weitergabe von Mittelzuflüssen aus Anleihen an Tochtergesellschaften.

Die Passivseite der Bilanz weist ein **Eigenkapital** von TEUR 1.307.078 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 46,5% errechnet. Dies stellt einen Rückgang von 4,3 Prozentpunkten gegenüber der Vorjahresquote von 50,8% dar. Der Rückgang des Eigenkapitals um TEUR 38.734 basiert in Höhe von TEUR 76.564 auf der Ausschüttung der Dividende für das Vorjahr. Dementgegen erhöhte der Jahresüberschuss von TEUR 25.814 sowie die Kapitalerhöhungen von zusammen TEUR 12.017 das Eigenkapital.

Die **sonstigen Rückstellungen** verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 3.280 auf TEUR 12.527. Sie enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 6.175), eigenkapitalorientierte Vergütungen (TEUR 2.890), Boni (TEUR 2.153), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 368), Prozessrisiken (TEUR 300), Aufsichtsratvergütungen (TEUR 297) sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 344).

Zudem stiegen die **Verbindlichkeiten** im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 205.722. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme einer Anleihe mit einer Valuta von TEUR 500.000 sowie der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens mit einer Valuta von TEUR 150.000. Aus der Neuaufnahme der Anleihe resultiert ferner eine Zunahme der abgegrenzten Zinsverbindlichkeiten von TEUR 15.240. Demgegenüber wurde das Konsortialdarlehen vollständig zurückgeführt. Dieses valutierte zum Vorjahresstichtag mit TEUR 470.556.

FINANZMANAGEMENT

alstrias Finanzmanagement ist zentral gesteuert und findet auf Konzernebene statt. 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.

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Die Unternehmenssteuerung alstrias, findet ebenfalls auf Konzernebene statt. Die folgenden Kennzahlen sind daher solche des Konzerns.

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 der Konzern 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 der Konzern 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%.

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:

alstrias Risikofelder und Kategorien

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

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

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

Risikobewertung

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

Klassifizierung nach Eintrittswahrscheinlichkeit

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

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

Klassifizierung nach Grad der Auswirkung

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

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 der 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 Konjunktureintrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. 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 Organisationstruktur sowie der Abhängigkeit von IT-Systemen und –Strukturen. Sowohl die Organisationsstruktur als auch die IT-Infrastruktur unterstützen die strategischen und operativen Ziele. Das Risiko der strategischen Unternehmensorganisation wird daher nach wie vor als gering (L) eingestuft.

Betriebliche Risiken

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

Leerstandsrisiko

Im Falle von Mietvertragskündigungen, nicht verlängerten Mietverträgen oder bestehendem Leerstand besteht das Risiko, dass die Mietflächen nicht wie geplant wieder vermietet werden können, was zur Folge hätte, dass die Umsatzerlöse geringer ausfallen als erwartet. Für die Planung wird von der Annahme ausgegangen, dass Mietflächen innerhalb eines definierten Zeitraums nach Beendigung eines

Mietverhältnisses wieder vermietet werden können. Im Berichtsjahr liefen Mietverträge über einige größere Mietflächen aus. Gleichzeitig erzielten die Vermarktungsaktivitäten für diese Flächen eine hohe Resonanz. Insgesamt wird das Leerstandsrisiko als mittel (M) eingestuft. Diese Einschätzung wurde auch zum Vorjahresstichtag vorgenommen.

Mietausfallrisiko

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

Instandhaltungsrisiko

Für die Planung des Bedarfs an Instandhaltungsmaßnahmen werden Annahmen über den Zustand und den beabsichtigten Standard der Immobilien getroffen. Im Falle von nicht entdeckten Mängeln oder Reparaturanforderungen aufgrund von externen Schäden oder neuen gesetzlichen Anforderungen an den Gebäudezustand oder einer unzutreffenden Einschätzung des Instandhaltungsbedarfes könnte sich ein höherer Instandhaltungsaufwand als geplant ergeben. Aufgrund des 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 Gefährdungsstoffe (wie z. B. Asbest) in einem unerwarteten Ausmaß enthalten oder alstrias Grundstücke könnten kontaminiert oder anderweitig durch Umweltrisiken oder Verpflichtungen, wie vorher vorhandener Schadstoffbelastung und Bodenkontamination, betroffen sein. Maßnahmen zur Risikovermeidung sind durch Due-Diligence-Analysen, die alstria regelmäßig im Rahmen des Erwerbs

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

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

Einzelne Aktionäre der durch die Verschmelzung erloschenen PO REIT sind der Ansicht, dass das Umtauschverhältnis von bisherigen Aktien der PO REIT in Aktien der Gesellschaft zu ihren Lasten zu niedrig bemessen ist. Sie haben daher von der Möglichkeit, die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses in einem Spruchverfahren gerichtlich überprüfen zu lassen, Gebrauch gemacht und entsprechende Anträge auf Einleitung eines Spruchverfahrens beim Landgericht München gestellt. Neben dem Austausch verschiedener Schriftsätze der beteiligten Parteien hat am 12. Februar 2015 eine erste gerichtliche Anhörung stattgefunden. In erster Instanz hat das Landgericht München am 21. August 2015 die Anträge auf Zuzahlung abgelehnt. Vier Antragsteller sowie der gemeinsame Vertreter haben Beschwerde eingelegt und das Verfahren wird jetzt in zweiter Instanz beim Oberlandesgericht München fortgeführt. Für den Fall, dass in einem solchen Spruchverfahren eine Verbesserung des Umtauschverhältnisses durch eine von der Gesellschaft zu leistende bare Zuzahlung rechtskräftig festgesetzt wird, wirkt diese Entscheidung gemäß § 13 Spruchverfahrensgesetz für und gegen alle Aktionäre der PO REIT. Dies bedeutet, dass auch diejenigen Aktionäre ggf. eine gerichtlich festgesetzte bare Zuzahlung erhalten, die in dem Spruchverfahren keinen Antrag gestellt haben. Die bare Zuzahlung ist mit Ablauf des Tags der Bekanntmachung der Verschmelzung im Handelsregister des übernehmenden Rechtsträgers mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Dieses betraglich nicht begrenzte Recht auf Zuzahlung samt der Verzinsung, die wegen der Länge des Verfahrens und der Höhe des gesetzlichen Zinssatzes schon für sich genommen erheblich werden kann, könnte zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen und sich dadurch 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. 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. 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 beliehenen Immobilien (sogenannte Covenants) einzuhalten. Für den Fall der Verletzung dieser Vereinbarungen kann es zu Konsequenzen wie erhöhten Kreditmargen oder im schlimmsten Fall zu einer außerordentlichen Kündigung eines Darlehens durch den Darlehensgeber kommen. Aufgrund der vorstehend beschriebenen LTVs, die eine deutliche Unterschreitung der jeweils erlaubten Verschuldungsgrade aufweisen, wird das Risiko aus einer Darlehensverletzung gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, als mittleres Risiko (M) eingestuft.

Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria umfasst die Nutzung von klassischen 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 repaiment“) 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 Leerstandsraten. Darüber hinaus sind auch viele qualitative Faktoren für die Bewertung einer Immobilie ausschlaggebend. Diese umfassen unter anderem die zukünftigen Mietzahlungen, den Zustand und die Lage der Immobilie. Das abschließende Urteil des beauftragten Gutachters unterliegt

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

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

Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil ihres Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten regelmäßig, um das Ausfallrisiko zu begrenzen. Die Finanzmarktkrise hat Zweifel an der Zuverlässigkeit der Einschätzung von Ratingagenturen aufkommen lassen. Um diese Bedenken zu entschärfen, nutzt alstria auch andere Informationsquellen, um die Einschätzung der Ratingagenturen zu testen. Abgesehen davon bestehen für alstria 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 alstria 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 Leerstandsraten aufweisen und somit zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten durch Stabilisierung der Vermietung dieser

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

Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

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

Chancen aus Immobilienentwicklung

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

Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungskonditionen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen Verschuldungsgrad (LTV). Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 40,9% (Net-LTV aus Bankdarlehen), 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 Leerstandsraten 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 CO_2-neutralen Wirtschaft zusammen. Er soll die Leser mit der „Corporate Responsibility"-Strategie des Unternehmens vertraut machen.

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

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 CO_2 einsparen, was dem jährlichen CO_2-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 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. Insoweit wird ergänzend auf die Angaben im Anhang unter Ziffer 5.3 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 einer Kombination aus beidem) erfolgen.

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

Wesentliche Finanzierungsverträge der alstria office REIT-AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere enthalten diese Verträge die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen fällig zu stellen bzw. die Verpflichtung der alstria, das Darlehen zurückzuführen, wenn eine Person oder Gesellschaft bzw. eine Gruppe von Personen direkt oder indirekt mindestens 50 Prozent der Stimmrechte oder eine beherrschende Stellung an alstria erwirbt. 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 zzgl. 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 zirka 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 106 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 69 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 95 (Vorjahr: 66). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

Vergütungsbericht

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

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

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄß § 289A HGB

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

PROGNOSEBERICHT

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

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

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

Erwartete gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer sehr guten Verfassung, das BIP ist im Jahr 2016 mit

* Siehe Seite 37

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.

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

ANLAGE ZUM LAGEBERICHT

VERGÜTUNGSBERICHT*

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

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

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

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

1. STRUKTUR DER VORSTANDSVERGÜTUNG

Der Aufsichtsrat bestimmt für jedes Vorstandsmitglied eine Zielvergütung. Diese besteht jeweils aus einer fixen Grundvergütung, einem kurzfristigen und einem langfristigen variablen Vergütungselement sowie Nebenleistungen (Sachbezüge). Der überwiegende Teil der Zielvergütung entfällt dabei

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

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 ausgezahlt wird. Das Fixum beläuft sich auf ca. 40 % der Zielvergütung ohne Nebenleistungen für ein Geschäftsjahr.

Variable Vergütungselemente

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

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

in TEUR

Gewährte Zuwendungen	**Olivier Elamine**				**Alexander Dexne**			
	Vorstandsvorsitzender				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**	**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.

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 ≥ 9 %, d. h. absoluter total shareholder return für alstria-Investoren über 4 Jahre von 9 % p. a. oder mehr
und	**2.** Relativer TSR (TSR vs. EPRA) ≥ 25 %, d. h. der alstria-Aktienkurs übersteigt den EPRA/NA-REIT Europe Index Ex UK um 25 %
und	**3.** Der alstria-Aktienkurs steigt um 250 % (Aktienkurs am Gewährungstag von EUR 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 T. 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.

alstria office REIT- AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

Amstsgericht Hamburg HRB 99204

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	87.771.039,45	82.621.204,85
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	952.695,24	-1.622.988,56
3. Gesamtleistung	88.723.734,69	80.998.216,29
4. Sonstige betriebliche Erträge	75.752.615,31	35.805.341,53
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.237.624,07	-15.861.647,08
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-10.716.828,47	-10.288.563,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 211.168,99; Vorjahr TEUR 203)	-1.189.963,98	-886.758,67
	-11.906.792,45	-11.175.321,94
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-27.101.620,01	-38.328.243,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.490.399,73	-29.041.556,32
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	167.508,25
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 16.870.133,25; Vorjahr TEUR 1.008)	16.870.133,25	1.008.429,37
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	522.627,37	68.035,09
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen des Umlaufvermögens	0,00	-169.436.868,77
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 92.777,65; Vorjahr TEUR 65)	-47.318.966,95	-28.335.658,15
14. Ergebnis nach Steuern	**25.813.707,41**	**-174.131.764,80**
15. Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	**25.813.707,41**	**-174.131.764,80**
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	11.435.766,50	4.529.642,00
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	55.750.526,09	257.602.122,80
18. Bilanzgewinn	**93.000.000,00**	**88.000.000,00**

alstria office REIT-AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Amstsgericht Hamburg HRB 99204

Aktiva

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	104.210,05	233.389,20
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.040.616.362,53	1.045.889.738,03
2. Technische Anlagen	466.921,38	602.246,55
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	631.799,76	404.080,62
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	17.571.970,42	58.986.966,35
	1.059.287.054,09	1.105.883.031,55
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	859.340.929,12	846.980.603,06
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	674.955.812,24	159.400.813,90
3. Beteiligungen	2.027.094,24	2.027.094,24
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	34.802.505,36	0,00
	1.571.126.340,96	1.008.408.511,20
	2.630.517.605,10	**2.114.524.931,95**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	21.884.080,81	20.931.385,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.318.905,41	1.008.772,33
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	70.367.240,49	80.490.308,67
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.621.387,56	1.804.083,28
	73.307.533,46	83.303.164,28
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	83.214.182,01	387.459.527,50
	178.405.796,28	**491.694.077,35**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**1.937.112,69**	**41.072.530,76**
	2.810.860.514,07	**2.647.291.540,06**

Passiva

	31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (bedingtes Kapital EUR 38.695.368,00; Vorjahr TEUR 38.798)	153.231.217,00	152.164.285,00
II. Kapitalrücklage	1.060.847.277,49	1.105.648.006,08
III. Bilanzgewinn (davon Gewinnvortrag EUR 11.435.766,50; Vorjahr TEUR 4.033)	93.000.000,00	88.000.000,00
	1.307.078.494,49	**1.345.812.291,08**
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	12.526.748,07	15.806.945,54
	12.526.748,07	**15.806.945,54**
C. Verbindlichkeiten		
1. Beteiligungskapital	255.750,00	223.750,00
2. Anleihen (davon konvertibel 79.200.000)	1.095.704.120,30	580.368.032,78
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.971.583,95	580.058.771,48
4. Erhaltene Anzahlungen	23.775.620,70	22.927.332,12
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.842.664,10	3.412.101,14
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	102.682.104,62	94.026.250,99
7. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern EUR 1.289.434,83; Vorjahr TEUR 147)	156.426.608,90	2.920.152,17
	1.489.658.452,57	**1.283.936.390,68**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**1.596.818,94**	**1.735.912,76**
	2.810.860.514,07	**2.647.291.540,06**

alstria office REIT-AG, Hamburg

1.4 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.4 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016 1

1. ALLGEMEINE HINWEISE 4

1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN 4

1.2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN 5

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ 7

2.1. ANLAGEVERMÖGEN 7

2.2. FINANZANLAGEN 8

2.3. VORRÄTE 10

2.4. FORDERUNGEN 11

2.5. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN 11

2.6. EIGENKAPITAL 13

2.7. RÜCKSTELLUNGEN 14

2.8. VERBINDLICHKEITEN 15

2.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE 17

3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 18

3.1. UMSATZERLÖSE 18

3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE 18

3.3. MATERIALAUFWAND 19

3.4. PERSONALAUFWAND 20

3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN 20

3.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS 21

3.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE 21

3.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN 21

3.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG 21

4. SONSTIGE ANGABEN 22

4.1. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG 22

4.2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS 22

4.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS- UND BERATUNGSLEISTUNGEN 22

4.4. AKTIEN 22

4.5. DIVIDENDE 23
4.6. AUFSICHTSRAT 23
4.7. VORSTAND 25
4.8. MITARBEITER 25
4.9. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM 25
4.10. KONZERNVERHÄLTNISSE 26

5. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ) 27

5.1. AD-HOC-MITTEILUNGEN 27
5.2. MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN 27
5.3. STIMMRECHTSMITTEILUNG 28

6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG 29

Anlagenspiegel

1. ALLGEMEINE HINWEISE

1.1. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ANGEWANDTE VORSCHRIFTEN

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

Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2007 in einen deutschen Real Estate Investment Trust (German REIT oder G-REIT) umgewandelt. Sie wurde am 11. Oktober 2007 als REIT-Aktiengesellschaft (nachstehend bezeichnet als „REIT-AG“) in das Handelsregister eingetragen und firmiert seitdem als alstria office REIT-AG.
REIT-AGs sind sowohl von der Körperschaftsteuer als auch der Gewerbesteuer vollständig befreit. Daher ist die alstria office REIT-AG rückwirkend vom 1. Januar 2007 von diesen steuerlichen Verpflichtungen ausgenommen.

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

Im vorangegangenen Geschäftsjahr hat die alstria office REIT-AG die Mehrheit der Anteile an der ehemaligen DO Deutsche Office AG, Köln, (im Folgenden „DO Deutsche Office AG“) übernommen. Die Eintragung der als Gegenleistung für die übernommenen Anteile durch ordentlichen Kapitalerhöhung der alstria office REIT-AG generierten neuen alstria-Aktien 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 DO Deutsche Office AG erlangt. Mit Wirkung vom 9. Dezember 2016 wurde die DO Deutsche Office AG in die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft umgewandelt. Zeitgleich erfolgte die Umfirmierung in alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (im Folgenden „alstria office Prime“) sowie die Sitzverlegung nach Hamburg.

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

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmals gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

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

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016.

1.2. BILANZIERUNGS– UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

1.2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt für immaterielle Vermögensgegenstände 2 bis 22 Jahre.

1.2.2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten

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

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

1.2.3. Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer pro rata temporis (3 bis 23 Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, die seit dem 1. Januar 2010

angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten EUR 410 nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

1.2.4. Finanzanlagen

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

1.2.5. Unfertige Leistungen

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

1.2.6. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel

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

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

1.2.7. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

1.2.8. Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in der Höhe ihres Erfüllungsbetrags angesetzt, der erwartete Preissteigerungen enthält. Soweit die Restlaufzeit der Rückstellungen die Dauer eines Jahres übersteigt, werden sie mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre, wie von der Deutschen Bundesbank gem. § 253 Abs. 2 HGB bekanntgegeben, abgezinst. Preissteigerungen über die Restlaufzeit bis 2021 werden nicht erwartet.

1.2.9. Verbindlichkeiten und ähnliche Verpflichtungen

Anleihen, Wandelanleihen und Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2.1. ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Anlageklassen einschließlich der Abschreibungen des Geschäftsjahres ist im Anlagenspiegel (vgl. Anlage zu diesem Anhang) zusammengefasst.

Im Berichtsjahr wurden vier bebaute Grundstücke der Gesellschaft veräußert. Der Buchwert der betroffenen Objekte betrug TEUR 64.037. Bei Veräußerungspreisen in Höhe von insgesamt TEUR 77.702 ergaben sich Veräußerungsgewinne in Höhe von TEUR 13.665. Die Veräußerungsgewinne werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Zwei weitere Objekte wurden in der Berichtsperiode erworben und mit Anschaffungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt TEUR 48.074 aktiviert.

2.2. FINANZANLAGEN

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

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31. Dezember 2016	Periodenergebnis 2016
	%	in TEUR	in TEUR
Direkt gehaltener Anteilsbesitz			
alstria Bamlerstraße GP GmbH, Hamburg	100	20	-5
alstria Englische Planke GP GmbH, Hamburg	100	19	-6
alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH, Hamburg	100	29	4
alstria Halberstädter Straße GP GmbH, Hamburg	100	21	-4
alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH, Hamburg	100	20	-5
alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH, Hamburg	100	19	-6
alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH, Hamburg	100	20	-5
alstria Portfolio 1 GP GmbH, Hamburg	100	21	-4
alstria Prime Portfolio GP GmbH, Hamburg	100	12	-13
alstria Prime Portfolio GP 2 GmbH, Hamburg	100	25	0
alstria solutions GmbH, Hamburg	100	1.441	141
alstria Steinstraße 5 GP GmbH, Hamburg	100	21	-4
alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	40.046	-1.862
alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG, Hamburg	100	2.827	2.827
alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG, Hamburg	100	81.812	10.499
alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	6.888	1.627
alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	34.325	14.590
alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG, Hamburg	100	-1.269	-1.270
alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG, Hamburg	100	36.542	13.771
alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG (ehemals DO Deutsche Office AG, Köln)	90,9	772.910	-3.826
alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG, Hamburg	100	21.665	486
beehive GmbH & Co. KG, Hamburg	100	189	-136
Alte Post General Partner GmbH, Oststeinbek	49	157	-12
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	49	2.905	1.146
Mittelbar über alstria solutions GmbH AG gehaltener Anteilsbesitz			
Fluxus Innovations S.C.Sp, Luxemburg	100	1.980	-20

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31. Dezember 2016	Periodenergebnis 2016
	%	in TEUR	in TEUR
Mittelbar über die alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG gehaltener Anteilsbesitz			
German Acorn PortfolioCo I GmbH, Köln	90,9	292.854	84.770
GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	2.250	0
GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	11.406	0
GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	5.428	0
GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	9.615	0
GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	23.980	0
GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	24.070	0
GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH, Köln	90,9	764	199
German Acorn PortfolioCo II GmbH, Köln	90,9	275.694	-90.231
GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	5.830	0
GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	8.405	0
GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	8.208	0
GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	6.037	0
GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	6.933	0
GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	3.285	0
GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	8.027	0
GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	7.638	0
GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	13.285	0
GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	57.688	0
GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	8.321	0
GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	4.814	0
GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	10.924	0
GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	7.385	0
GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	7.760	0
GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	6.538	0
GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	15.730	0
GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	10.356	0
GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	8.321	0
GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	7.977	0
GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	4.034	0
GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	6.841	0
GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	5.614	0

	Kapitalanteil	Eigenkapital 31. Dezember 2016	Periodenergebnis 2016
	%	in TEUR	in TEUR
GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH, Köln	90,9	4.590	0
GA Region Nord GmbH, Köln	90,9	7.807	0
GA Region Süd GmbH, Köln	90,9	7.900	0
GA Region Mitte GmbH, Köln	90,9	11.072	0
GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH, Köln	90,9	436	411
DO PortfolioCo III GmbH, Köln	90,9	5	-20
DO Objekt 3001 Stuttgart GmbH, Köln	90,9	2.450	2.425
DO Fixtures and Facility Management PortfolioCo III GmbH, Köln	90,9	-22	-108

Im Dezember 2016 wurde die DO Deutsche Office AG in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt. Im Rahmen der Umwandlung änderte die Gesellschaft ihren Namen in "alstria office Prime Portfolio GmbH & Co. KG" (siehe Abschnitt 1.1).

Im Berichtsjahr wurden 23.788 Anteile der DO Deutsche Office AG zu TEUR 93 im öffentlichen Handel erworben. Darüber hinaus wurden 2.530.667 Anteile der DO Deutsche Office AG direkt von einem anderen Aktionär im Wege des Aktientauschs erworben. Es wurden hierzu Anteile an der alstria mit einem Wert zum Transaktionstag von TEUR 11.811 ausgegeben. Schließlich erfolgte die Veräußerung von 9.207.012 Anteilen zu einem Preis von TEUR 35.578. Zum 31. Dezember 2016 wurde eine Wertaufholung auf den Marktwert von TEUR 675.269 vorgenommen. Die Zuschreibung von TEUR 38.994 auf den Beteiligungsansatz führte zu entsprechenden sonstigen betrieblichen Erträgen.

Im Geschäftsjahr wurde eine Kapitalerhöhung der alstria solutions GmbH in Höhe von TEUR 1.000 vorgenommen. Die Einlage erhöhte den Beteiligungsansatz der Gesellschaftsanteile entsprechend. Ferner erfolgte eine Einlage in die beehive GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 300, der ebenfalls zur Erhöhung ihres Beteiligungsansatzes führte.

Zum 30. September 2016 ist die alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG an die alstria angewachsen. Es ergaben sich hieraus Buchgewinne von TEUR 1.985, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wurden.

2.3. VORRÄTE

Es handelt sich in Höhe von TEUR 11.529 um umlagefähige Betriebskosten, die in 2015 geleistet wurden, und in Höhe von TEUR 10.355 um solche, die auf die Berichtsperiode entfielen. Die Abrechnungen für 2015 wurden noch nicht vollständig abgeschlossen und bestehen insoweit noch zum Bilanzstichtag fort.

2.4. FORDERUNGEN

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen verminderten sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um TEUR 10.123 auf einen Saldo von TEUR 70.367 zum Bilanzstichtag. Davon entfielen TEUR 940 (Vorjahr: TEUR 130) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen Forderungen (TEUR 69.427, Vorjahr: TEUR 80.360) entfielen auf sonstige Forderungen aus der konzerninternen Zahlungsmittelverrechnung. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden wie im Vorjahr nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.621 (Vorjahr: TEUR 1.804). Ein Betrag von TEUR 416 resultiert aus Sicherheitshinterlegungen, TEUR 337 betreffen debitorische Kreditoren, darüber hinaus stellt ein Betrag von TEUR 310 Forderungen gegen einen Treuhänder dar.

Die Forderungen verfügen über eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

2.5. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten (TEUR 1.937; im Vorjahr: TEUR 41.073) handelt es sich im Wesentlichen um Prämien für derivative Finanzinstrumente (TEUR 1.559), die über ihre Laufzeit abgegrenzt werden. Auflösung dieser Rechnungsabgrenzungsposten wurden in Höhe von TEUR 8.419 (im Vorjahr: TEUR 4.144) im Zinsaufwand erfasst.

Die derivativen Finanzinstrumente umfassen Zinscaps. Ziel ist es, eine Absicherung gegen die aus der Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft resultierenden Zinsrisiken herzustellen. Die folgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG:

Produkt	Nennwert TEUR	Ausübungspreis pro Jahr	Ende der Laufzeit	Beizulegender Zeitwert TEUR	Buchwert TEUR
Cap	50.250	3,0000	30.09.2019	10	10
Cap	56.000	3,0000	17.12.2018	3	610
Cap[1)]	380.870	0,0000	abgelöst	0	0
Cap	10.900	3,0000	29.03.2024	50	360
Cap	47.116	3,0000	30.04.2021	46	574
Cap	340.000	0,2500	31.12.2017	5	5
Gesamt				**114**	**1.559**

[1)] Abgelöst zum 20. Dezember 2016.

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

Der Cap mit einem Nominalwert von TEUR 50.250 wird zum Bilanzstichtag keiner Bewertungseinheit zugeordnet und wurde in Höhe von TEUR 32 auf den Marktwert abgeschrieben.

Der Cap zu einem Nennwert von TEUR 56.000 bildet eine Bewertungseinheit mit der Zinsvereinbarung des zugrundeliegenden Darlehens. Der Cap deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 314 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Der Buchwert verminderte sich in gleicher Höhe und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 610.

Ein Cap mit einem Nennwert von TEUR 380.870 wurde zum 20. Dezember 2016 abgelöst. Der Cap deckte 100% des besicherten Grundgeschäfts. Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 7.924 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Darüber hinaus minderte der für die Ablösung erhaltene Betrag den Buchwert um weitere TEUR 2.075. Der verbleibende Buchwert von TEUR 28.512 wurde aufwandswirksam aufgelöst.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 10.900 und einer Laufzeit bis zum 29. März 2024 deckt 100% des besicherten Grundgeschäfts. Abgrenzungen für den Cap in Höhe von TEUR 50 wurden aufwandswirksam aufgelöst. Der Buchwert verminderte sich in gleicher Höhe und beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 360.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 47.116 hat eine Laufzeit bis zum 30. April 2021. Er deckt ebenfalls 100% des besicherten Grundgeschäfts. Es ergaben sich in der Berichtsperiode Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 131 durch seine ratierliche Auflösung. Der Buchwert beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 574.

Der Cap mit einem Nennwert von TEUR 340.000 und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2017 wird keiner Bewertungseinheit zugeordnet. Die Prämie von TEUR 213 wurde zum Bilanzstichtag um TEUR 208 auf den Marktwert abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte zu Lasten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Schließlich enthalten die Rechnungsabgrenzungsposten sonstige Kosten in Höhe von TEUR 378. Hiervon betreffen TEUR 263 abgegrenzte Aufwendungen für Versicherungsprämien.

2.6. EIGENKAPITAL

2.6.1. Gezeichnetes Kapital

Zum Vorjahresstichtag betrug das gezeichnete Kapital TEUR 152.164. Die Wandlung von Wandelgenussscheinen im zweiten Quartal des Geschäftsjahres führte zu der Ausgabe von 102.750 neuen Aktien unter der teilweisen Nutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals.

Im Geschäftsjahr wurde ein Anteil von 1,4% an den Aktien der DO Deutsche Office AG erworben. Der Erwerb erfolgte durch Aktientausch, indem neue, im Wege der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ausgegebene alstria-Aktien gegen Aktien der DO Deutsche Office AG getauscht wurden (vgl. Abschnitt 2.2). Die Kapitalerhöhung führte zur Ausgabe von 964.182 neuen alstria-Aktien und einer entsprechenden Erhöhung des gezeichneten Kapitals.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2015 um TEUR 1.067. Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 beläuft sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG daher auf TEUR 153.231.

Das Grundkapital ist eingeteilt in 153.231.217 auf den Inhaber lautende Stammaktien in Form von Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00.

2.6.2. Genehmigtes Kapital

Durch eine Kapitalerhöhung im zweiten Quartal 2016 wurde die im Mai 2015 von der Hauptversammlung beschlossene Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals bis zu einem Betrag von insgesamt TEUR 39.509 in Höhe von TEUR 964 genutzt. 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 bis zum Stichtag nicht in Anspruch genommen wurde. Die Ermächtigung ist befristet bis zum 11. Mai 2018.

2.6.3. Bedingtes Kapital

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

2.6.4. Kapitalrücklage

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

Die freie Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB erhöhte sich im Rahmen des Erwerbs von Anteilen an der DO Deutschen Office AG durch Aktientausch um TEUR 10.847 (vgl. Abschnitt 2.2 sowie 2.6.1). Demgegenüber wurden zum Bilanzstichtag TEUR 55.751 gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

Aus der Wandlung von Wandelgenussrechten wurden TEUR 103 der Rücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB zugeführt.

Veränderung der Kapitalrücklage im Geschäftsjahr:

in TEUR	2016	2015
Stand zum 1. Januar	1.105.648	510.477
Zuführung aus Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	0	94.822
Zuführung aus Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe	0	180
Zuführung aus Wandlungsrechten im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms	103	156
Zuführung aus Kapitalerhöhung gegen Aktien der DO Deutsche Office AG	10.847	757.615
Entnahme	-55.751	-257.602
Stand zum 31. Dezember	**1.060.847**	**1.105.648**

2.7. RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 12.527; im Vorjahr: TEUR 15.807) wurden für ausstehende Rechnungen (TEUR 6.175), eigenkapitalorientierte Vergütungen (TEUR 2.890), Boni (TEUR 2.153), Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 368), Prozessrisiken (TEUR 300), Aufsichtsratvergütungen (TEUR 297), sowie weitere sonstige Rückstellungen (TEUR 344) gebildet.

2.8. VERBINDLICHKEITEN

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

31. Dezember 2016		bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
1.	Beteiligungskapital	111	145	145	0	256
2.	Anleihen	16.504	1.079.200	579.200	500.000	1.095.704
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	353	108.618	21.895	86.723	108.971
4.	Erhaltene Anzahlungen	23.776	0	0	0	23.776
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.843	0	0	0	1.843
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	102.682	0	0	0	102.682
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	5.157	151.269	56.769	94.500	156.426
	(davon aus Steuern)	1.289	0	0	0	1.289
Summe		**150.426**	**1.339.232**	**658.009**	**681.223**	**1.489.658**

31. Dezember 2015		bis zu 1 Jahr	Mehr als 1 Jahr	Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
1.	Beteiligungskapital	103	121	121	0	224
2.	Anleihen	1.168	579.200	79.200	500.000	580.368
3.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.938	552.121	531.270	20.851	580.059
4.	Erhaltene Anzahlungen	22.927	0	0	0	22.927
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.412	0	0	0	3.412
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.026	0	0	0	94.026
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.307	1.613	1.613	0	2.920
	(davon aus Steuern)	(147)	0	0	0	(147)
Summe		**150.881**	**1.133.055**	**612.204**	**520.851**	**1.283.936**

2.8.1. Anleihe

Im April des Berichtsjahres wurde eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 500 Mio. und einem Kupon von 2,125% p.a. begeben. Die Anleihe ist zum 12. April 2023 fällig. Sie wurde mit ihrem Nominalbetrag von EUR 500 Mio. passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.685 abgegrenzt. Es ergaben sich Zinsaufwendungen in gleicher Höhe.

Eine weitere Anleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 500.000 ist mit einem Kupon von 2,25% p.a. und einer Fälligkeit zum 24. März 2021 ausgestattet. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.723 abgegrenzt. Im Berichtsjahr ergaben sich hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 11.250.

Die Wandelanleihe enthält 792 auf den Inhaber gezogene Bonds zu jeweils EUR 100.000 und hat eine Laufzeit bis zum 14. Juni 2018. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist. Die Bonds der Wandelanleihe sind in voller Höhe konvertibel. Im Einklang mit den Bestimmungen und Bedingungen der Wandelanleihe wurde der Wandlungspreis im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 9,4192 angepasst. Die Wandelanleihe wurde, unverändert zum Vorjahr, mit ihrem Nominalbetrag von TEUR 79.200 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsen in Höhe von TEUR 97 abgegrenzt.

2.8.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Das Konsortialdarlehen mit einer Valuta zum Vorjahresstichtag von TEUR 470.556 wurde im Berichtszeitraum zurückgeführt. Bis zur Tilgung ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.106.

Ein weiteres Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe des Vorjahresbetrages von TEUR 47.223. In der Berichtsperiode ergaben sich hieraus Zinsaufwendungen von TEUR 620, hiervon wurden abgegrenzte Zinsen in Höhe von TEUR 2 in den Zinsverbindlichkeiten erfasst.

Daneben valutiert ein Darlehen zum 31. Dezember 2016 mit einem Betrag von TEUR 39.500. Es entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 548, von denen TEUR 2 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

Schließlich valutiert ein Darlehen zum Bilanzstichtag mit einem Betrag von TEUR 22.243. Davon entfallen TEUR 348 auf einen kurzfristigen Anteil. Die alstria hat das Darlehen im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 348 getilgt. In der Berichtsperiode entstanden hieraus Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 297, von denen TEUR 2 als Zinsverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag abgegrenzt wurden.

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

2.8.3. Erhaltene Anzahlungen

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

2.8.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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

2.8.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Im Berichtsjahr wurde ein Schuldscheindarlehen mit einem Volumen von insgesamt TEUR 150.000 aufgenommen. Das Schuldscheindarlehen ist in fünf Tranchen aufgeteilt.

Eine Tranche mit einer Valuta von TEUR 40.000 und einer Laufzeit bis zum 6. Mai 2026 verfügt über einen Kupon von 2,750% p.a., eine weitere Tranche mit einer Valuta von TEUR 37.000 und einer Laufzeit bis zum 8. Mai 2023 verfügt über einen Kupon von 2,270% p.a., schließlich verfügt eine Tranche mit einer Valuta von TEUR 38.000 und einer Laufzeit bis zum 6. Mai 2020 über einen Kupon von 1,547% p.a.

Variabel verzinst werden zwei weitere Tranchen mit einer Valuta von jeweils TEUR 17.500 und Laufzeiten bis zum 8. Mai 2023 sowie bis zum 6. Mai 2020.

Aus den Darlehen entstanden Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.036.

Darüber hinaus enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten Verpflichtungen aus Sicherheitseinlagen von Mietern TEUR 1.329, Verbindlichkeiten aus Sicherheits- und Gewährleistungseinbehalten TEUR 1.269, Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.134 sowie kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 692.

2.9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Bestellobligo beliefen sich auf TEUR 23.544 (2015: TEUR 8.543).

Zum 31. Dezember 2016 ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen 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 110 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahre.

Zu einem Darlehensvertrag zwischen einem Kreditinstitut und der alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG sowie der alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG, die Finanzierung des Erwerbs von vier Objekten betreffend, hat die alstria eine Garantieerklärung in Höhe der Darlehenssumme abgegeben. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 56.500.

Zudem hat die alstria eine Bürgschaft für die Verpflichtungen der alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 148 übernommen.

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

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

3. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. UMSATZERLÖSE

Die Gesamtleistung in Höhe von TEUR 88.724 setzt sich aus den Umsatzerlösen, bestehend aus Mieteinnahmen und Betriebskosten, die sich aus der Abrechnung mit den Mietern ergeben, sowie der Bestandsveränderung in Zusammenhang mit den unfertigen Leistungen zusammen.

3.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge zeigt die folgende Tabelle:

in TEUR	2016	2015
Zuschreibungen zum Finanzanlagevermögen	38.994	0
Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen	15.036	7.493
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	13.665	16.077
Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen	1.985	0
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	1.388	1.089
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.339	7.348
Erträge aus Sachbezügen	970	1.463
Erträge aus Abstandszahlungen und Pönalen	632	1.202
Erträge aus Versicherungsleistungen	337	301
Erträge aus der Weiterbelastung von Reparaturkosten	280	0
Erträge aus der Überlassung von Mitarbeitern	129	199
Umsatzsteuererstattungen	0	119
Sonstiges	998	514
Summe	**75.753**	**35.805**

Die Erträge aus der Zuschreibung zum Finanzanlagevermögen ergeben sich aus dem Wegfall des Grundes für die Wertminderung der Beteiligung an der alstria office Prime (vgl. Abschnitt 2.2).

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

Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien betreffen den Verkauf von vier Objekten (siehe Abschnitt 2.1).

Die Erträge aus der Anwachsung von Tochterunternehmen ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Vermögensgegenständen und Schulden sowie dem Beteiligungsansatz einer zum 30. September angewachsenen Tochtergesellschaft (vgl. Abschnitt 2.2).

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

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren in Höhe von TEUR 931 aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien, die im Berichtsjahr ausgelaufen sind.

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

3.3. MATERIALAUFWAND

Die Zusammensetzung des Materialaufwands zeigt folgende Tabelle:

(in TEUR)	2016	2015
Betriebskosten	8.905	8.666
Grundsteuern	3.565	3.490
Instandhaltung	1.980	2.343
Weiterbelastete Kosten	1.014	498
Versicherungen	591	585
Reparaturen	110	77
Übrige	73	203
Summe	**16.238**	**15.862**

Der Materialaufwand umfasst geleistete Aufwendungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit anfallen, wie Heizkosten, Reinigungskosten, Grundsteuern etc., sowie Aufwendungen für Renovierungen und Reparaturen. Soweit der Materialaufwand auf umlegbare Betriebskosten entfällt, werden diese als unfertige Leistungen aktiviert. Die Aufwendungen für Grundsteuern belaufen sich zusammen mit den unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen nicht umlegbaren Grundsteuern auf insgesamt TEUR 3.691 (im Vorjahr: TEUR 3.584).

3.4. PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand der Berichtsperiode beträgt TEUR 11.907. Der Anstieg der Gehälter um TEUR 1.596 gegenüber dem Vorjahr resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter. Demgegenüber verminderten sich die Aufwendungen für eigenkapitalorientierte Vergütungen um TEUR 1.615 sowie die Aufwendungen aus dem steuer- und abgabenpflichtigen Anteil auf dem den Mitarbeitern gewährten geldwerten Vorteil des Wandlungs- und Genussrechtsprogramms um TEUR 494. Der auf den geldwerten Vorteil entfallende Steuer- und Abgabenbetrag wird jedoch durch die begünstigten Mitarbeiter getragen. Diese Kompensation wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen in gleicher Höhe ausgewiesen und ist damit für die Gesellschaft ergebnisneutral.

3.5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	2016	2015
Abschreibung von derivativen Finanzinstrumenten	28.753	296
Grundstücksbetriebskosten	11.569	14.863
Rechts- und Beratungskosten	3.379	9.393
Spenden	2.557	63
Verkaufsnebenkosten	849	0
Verluste aus der Veräußerung von Finanzanlagen	794	0
Prüfungshonorar, Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen	785	429
Allgemeine Verwaltungskosten	596	405
Reisekosten	435	400
Aufsichtsratsvergütung und Auslagen	412	404
Konferenzen und Marketing-Aufwand	364	319
IT Kosten	358	222
Telekommunikation und Portokosten	246	171
Mieten und Mietnebenkosten	220	122
Fahrzeugkosten	196	164
Versicherungen	130	107
Sonstiges	1.847	1.684
Summe	**53.490**	**29.042**

Die Abschreibungen von derivativen Finanzinstrumenten resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung abgegrenzter Prämien für ein Zinssicherungsgeschäft, das im Berichtsjahr vorzeitig abgelöst wurde (vgl. Abschnitt 2.5).

Die Grundstücksbetriebskosten verminderten sich um TEUR 3.294. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus dem geringeren Bedarf an Aufwendungen für Umbauten im Zuge der Neuvermietung von Mieteinheiten.

Der Rückgang der Rechts- und Beratungskosten um TEUR 6.014 resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Aufwendungen des Vorjahres. Im Zuge der Übernahme von Anteilen der DO Deutsche Office AG ergab sich im Vorjahr ein Beratungsbedarf von TEUR 4.700, weitere Aufwendungen betrafen die Kosten für den Erhalt einer Kreditwürdigkeitseinstufung der Gesellschaft (TEUR 1.006) sowie Beratungskosten für die Realisierung eines innovativen Vermietungskonzeptes (TEUR 580).

Bei den Spenden handelt es sich um Zuwendungen, die im Berichtsjahr zur Förderung gemeinnütziger Zwecke getätigt wurden.

3.6. ERTRÄGE AUS AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 16.870 (im Vorjahr: TEUR 1.008) resultieren aus Zinserträgen auf Darlehen, die an Tochtergesellschaften gewährt wurden.

3.7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinserträge in Höhe von TEUR 523 ergeben sich aus Zinsen auf Bankguthaben.

3.8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen des Berichtsjahres für die Finanzierung belaufen sich auf TEUR 47.319, davon entfallen Beträge in Höhe von TEUR 18.959 auf Zinsen im Zusammenhang mit der Begebung der Anleihen, TEUR 8.419 auf die ratierliche Auflösung abgegrenzter Prämien von derivativen Finanzinstrumenten (siehe Abschnitt 2.5) sowie sonstige Kosten im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 101, TEUR 7.570 auf Darlehenszinsen, TEUR 6.796 auf Transaktionsnebenkosten, TEUR 2.178 Zinsen auf die Wandelanleihe, TEUR 2.036 Zinsen auf das Schuldscheindarlehen sowie TEUR 1.260 auf sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen.

3.9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Aufgrund der REIT-Steuerbefreiung ergab sich kein Steueraufwand aus Körperschaft- oder Gewerbesteuern 2016.

4. SONSTIGE ANGABEN

4.1. 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 am 28. 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.

4.2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

4.2.1. Vorstand

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

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

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

4.2.2. Aufsichtsrat

Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2016 auf TEUR 347 (Vorjahr: TEUR 353).

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

4.3. HONORAR FÜR PRÜFUNGS– UND BERATUNGSLEISTUNGEN

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 Aufwendungen für Prüfungs- und Bestätigungsleistungen belaufen sich auf insgesamt TEUR 623. Hiervon entfallen auf Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen TEUR 462 sowie TEUR 161 auf andere Bestätigungsleistungen.

4.4. AKTIEN

Das Grundkapital ist eingeteilt in 153.231.217 nennwertlose Stückaktien.

4.5. DIVIDENDE

Der Vorstand beabsichtigt der Hauptversammlung in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat vorzuschlagen, den Bilanzgewinn der alstria office REIT-AG des Geschäftsjahrs 2016 wie folgt 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.

4.6. 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:

Dr. Johannes Conradi **Vorsitzender seit** **12. Mai 2016**	**Hamburg, Deutschland**	**Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP**
	Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	Global Head of Real Estate Member of the German Management Group
	EBS Universität für Wirtschaft und Recht – Real Estate Management Institute	Mitglied des Kuratoriums
	Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG	Mitglied des Aufsichtsrats
Richard Mully **stellv. Vorsitzender seit** **30. November 2016**	**Cobham (Surrey), Großbritannien**	**Director, Starr Street Limited**
	Aberdeen Asset Management PLC	Director
seit 1. Dezember 2016	Great Portland Estates plc	Non-Executive Director
bis 4. April 2016	ISG plc	Director
	St Modwen Properties PLC	Director
Stefanie Frensch eingetreten zum 12. Mai 2016	**Berlin, Deutschland**	**Geschäftsführer, HOWOGE Wohnungsbaugesellschft mbH**
	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.	Vorsitzende des Prüfungsausschusses
Benoît Hérault	**Uzès, Frankreich**	**Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l**
	Belvédère SA	Chairman of the Board
	EUROSIC	Board member, Chairman of the remuneration committee
	Westbrock Partners	Senior advisor for France

Marianne Voigt	**Berlin, Deutschland**	**Geschäftsführer, bettermarks GmbH**
seit 8. Dezember 2016	BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Mitglied des Aufsichtsrats
bis 9. Dezember 2016	DO Deutsche Office AG	Mitglied des Aufsichtsrats
Hermann T. Dambach stellv. Vorsitzender ausgeschieden zum 31. Oktober 2016	**Bad Homburg, Deutschland**	**Investment Manager, Oaktree GmbH**
	Railpool GmbH	Vorsitzender des Beirats
Alexander Stuhlmann Vorsitzender ausgeschieden zum 12. Mai 2016	**Hamburg, Deutschland**	**Unternehmensberater**
	Bauhaus Wohnkonzept GmbH	Vorsitzender des Beirats
	Capital Stage AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
seit 1. Juli 2016	C.E. Danger GmbH & Co. KG	Mitglied des Beirats
bis 9. Dezember 2016	DO Deutsche Office AG	Mitglied des Aufsichtsrats
	Ernst Russ AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Euro-Aviation Versicherungs AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Frank Beteiligungs-gesellschaft mbH	Vorsitzender des Beirats
	GEV AG (Frank-Gruppe)	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	HASPA Finanzholding	Mitglied des Kuratoriums
	Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG	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 Aufsichtsrats bestellt.

4.7. VORSTAND

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

Herr Olivier Elamine Chief Executive Officer (Vorstandsvorsitzender)

Herr Alexander Dexne Chief Financial Officer (Finanzvorstand)

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

4.8. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 beschäftigte die Gesellschaft ohne die Vorstandsmitglieder im Durchschnitt 95 Mitarbeiter (2015: im Durchschnitt 66 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als vierter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2016 beschäftigte alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 106 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 69 Mitarbeiter):

	Anzahl Mitarbeiter	
	Durchschnitt 2016	31. Dezember 2016
Immobilienverwaltung und -entwicklung	55	64
Finanzen und Recht	27	28
Übrige Aufgaben	13	14
Gesamt	**95**	**106**

4.9. MITARBEITERBETEILIGUNGSPROGRAMM

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

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des in 2012 durch Beschluss der Hauptversammlung geschaffenen bedingten Kapitals III (2012-2017) können maximal 500.000 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben

werden. Bis zum Stichtag wurden davon Zertifikate in Höhe von EUR 426.050 ausgegeben. In 2015 beschloss die Hauptversammlung die Einrichtung von weiterem für die Wandlung von 500.000 Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III (2015-2020). Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag 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.

4.10. KONZERNVERHÄLTNISSE

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

5. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ)

5.1. AD-HOC-MITTEILUNGEN

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

Datum	Anlass
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

5.2. MITTEILUNG ÜBER WERTPAPIERTRANSAKTIONEN

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

	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

5.3. 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.

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	-

6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG

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.

Hamburg, 21. Februar 2017

Olivier Elamine	**Alexander Dexne**
Vorstandsvorsitzender	Finanzvorstand

Entwicklung des Anlagevermögens 2016

		Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
		1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	1.1.2016	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**												
	Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.962.962	80.050	0	0	2.043.013	1.729.573	209.230	0	0	1.938.803	104.210	233.389
II.	**Sachanlagen**												
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.308.720.332	12.243.116	79.869.206	58.626.233	1.299.720.476	262.830.594	26.649.980	15.340.954	15.035.506	259.104.113	1.040.616.363	1.045.889.738
2.	Technische Anlagen	2.139.789	0	0	0	2.139.789	1.537.543	135.325	0	0	1.672.868	466.921	602.247
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.013.902	334.805	0	0	1.348.707	609.821	107.086	0	0	716.907	631.800	404.081
4.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	58.986.966	17.211.237	0	-58.626.233	17.571.970	0	0	0	0	0	17.571.970	58.986.966
		1.370.860.990	29.789.158	79.869.206	0	1.320.780.942	264.977.958	26.892.390	15.340.954	15.035.506	261.493.888	1.059.287.054	1.105.883.032
III.	**Finanzanlagen**												
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.016.289.946	13.274.415	49.035.832	0	980.528.529	169.309.343	0	9.127.671	38.994.072	121.187.600	859.340.929	846.980.603
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	159.400.814	515.554.998	0	0	674.955.812	0	0	0	0	0	674.955.812	159.400.814
3.	Beteiligungen	2.027.094	0	0	0	2.027.094	0	0	0	0	0	2.027.094	2.027.094
4.	Sonstige Ausleihungen	0	34.802.505	0	0	34.802.505	0	0	0	0	0	34.802.505	0
		1.177.717.854	563.631.919	49.035.832	0	1.692.313.941	169.309.343	0	9.127.671	38.994.072	121.187.600	1.571.126.341	1.008.408.511
		2.550.541.807	593.501.127	128.905.038	0	3.015.137.896	436.016.875	27.101.620	24.468.626	54.029.578	384.620.291	2.630.517.605	2.114.524.932

2. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg den 21. Februar 2017

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Reiher)	(Deutsch)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 21. Februar 2017

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine	**Alexander Dexne**
Vorstandsvorsitzender	Finanzvorstand

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 50 01-50
F +49 (0) 711 / 33 50 01-55