



GESCHÄFTSBERICHT 2015

Fünffjahresübersicht

KONZERNKENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT NACH IFRS

in TEUR	2015	2014	2013	2012	2011
Umsatzerlöse und Erträge					
Umsatzerlöse	115.337	101.782	104.224	101.286	90.798
Nettomieteinnahmen	102.140	90.020	93.249	90.110	80.868
Konzernergebnis	-111.379	36.953	38.945	39.911	27.448
FFO	59.998	47.626	45.328	43.571	34.685
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-1,15	0,47	0,49	0,51	0,40
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,61	0,60	0,57	0,55	0,48

¹⁾ Ohne Minderheitenanteile.

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Bilanzkennzahlen					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.260.467	1.645.840	1.632.362	1.622.988	1.528.589
Bilanzsumme	3.850.580	1.769.304	1.785.679	1.786.893	1.686.637
Eigenkapital ¹⁾	1.619.377	846.593	844.114	829.287	768.195
Verbindlichkeiten	2.192.916	922.711	941.565	957.606	918.442
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR) ¹⁾	10,64	10,71	10,69	10,51	10,71
Verwässerter NAV je Aktie (in EUR) ^{1), 2)}	10,68	10,67	10,60	n/a	n/a
Nettoverschuldungsgrad (in %)	49,3	50,4	50,7	47,8	50,1

¹⁾ Ohne Minderheitenanteile.

²⁾ Verwässerung berücksichtigt potenzielle Wandlung der Wandelanleihe.

REIT-Kennzahlen	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	49,4	50,2	50,9	50,0	48,7
Erlöse inkl. anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	100	100	100

EPRA ¹⁾ -Kennzahlen	2015	2014	2013	2012	2011
EPRA-Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,42	0,59	0,57	0,55	0,50
EPRA-Kostenquote A (in %) ²⁾	26,1	22,9	21,7	21,6	n/a
EPRA-Kostenquote B (in %) ³⁾	22,1	19,8	18,6	18,5	n/a

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
EPRA-NAV je Aktie (in EUR) ⁴⁾	10,91	11,22	10,97	10,98	11,32
EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)	10,66	10,58	10,55	10,50	10,71
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	4,8	5,6	5,7	5,8
EPRA-"topped-up"-Nettoanfangsrendite (in %)	5,3	5,0	5,8	5,7	5,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,2	11,0	6,8	8,0	6,5

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

²⁾ Inklusive Leerstandskosten.

³⁾ Exklusive Leerstandskosten.

⁴⁾ Berechnungen zum 31. Dezember 2015, 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2013 basieren auf kumulierten Marktwertanpassungen der Finanzderivate; Berechnungen vor dem 31. Dezember 2013 basieren auf Marktwerten der Finanzderivate.

INHALT

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT	2
KONZERNLAGEBERICHT	3
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
FINANZANALYSE.....	12
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	23
NACHHALTIGKEITSBERICHT	41
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN.....	42
SONSTIGE ANGABEN	46
NACHTRAGS- UND PROGNOSEBERICHT	47
DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS	49
KONZERNABSCHLUSS.....	50
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	50
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG.....	51
KONZERNBILANZ	52
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	54
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	56
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS.....	58
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	149
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	150
CORPORATE GOVERNANCE.....	152
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	152
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG	160
VERGÜTUNGSBERICHT	169
REIT-ANGABEN.....	176
REIT-ERKLÄRUNG	176
REIT-VERMERK	178
MEHR INFORMATIONEN	180
FINANZKALENDER.....	180
IMPRESSUM/KONTAKT	180

DETAILINDEX KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE	3
WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	3
STRATEGISCHE AUSRICHTUNG	4
ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO	6
FINANZANALYSE.....	12
ERTRAGSLAGE	13
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	17
UNTERNEHMENSSTEUERUNG	22
RISIKO- UND CHANCENBERICHT	23
RISIKOBERICHT	23
CHANCENBERICHT.....	38
NACHHALTIGKEITSBERICHT	41
ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN.....	42
SONSTIGE ANGABEN	46
MITARBEITER.....	46
VERGÜTUNGSBERICHT	46
NACHTRAGS- UND PROGNOSEBERICHT	47
NACHTRAGSBERICHT.....	47
PROGNOSEBERICHT	47

KONZERNLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND STRATEGIE

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

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

Überblick über den deutschen Markt für Büroimmobilien

Mietpreisentwicklung von Büroimmobilien

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

Flächenaufnahme in deutschen Großstädten

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

Flächenumsätze

In den sieben größten Städten wurden im Jahr 2015 3,65 Mio. m² Büroflächen vermietet. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einem Anstieg von 0,6 Mio. m² oder 20,6%. Die größten Zuwächse wurden in Düsseldorf (46,0%), Berlin (42,6%), München (19,3%) und Köln (18,2%) verzeichnet, gefolgt von Stuttgart (4,2%), Frankfurt (3,5%) und Hamburg (2,9%).

* Statistisches Bundesamt.

** Bundesagentur für Arbeit.

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

Büroneubauten

Mit einer Fläche von zirka 870.000 m² ging das Neubauvolumen von Büro- und Gewerbeflächen in 2015 im Vergleich zu 2014 zurück (-12,0%). Grund dafür sind v. a. die geringeren Fertigstellungen in Frankfurt (-61,7%), Düsseldorf (-36,3%), München (-12,5%) und Hamburg (-3,5%). Dem steht ein Anstieg des Neubauvolumens in Köln (246,3%), Berlin (60,9%) und Stuttgart (17,7%) gegenüber. Für das Jahr 2016 wird ein höheres Fertigstellungsvolumen (zirka 1.300.000 m²) erwartet.

Investitionsmärkte

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

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

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

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

Im August 2015 veröffentlichte alstria eine Angebotsunterlage für ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot der DO Deutsche Office AG (im Folgenden „Deutsche Office AG“) mittels eines Umtauschs in neue alstria-Aktien. Die Annahmquote betrug 90,6%. Mit der Registrierung der neuen alstria-Aktien in das Handelsregister am 27. Oktober 2015 erlangte alstria die Kontrolle über die Deutsche Office AG mit allen Tochterunternehmen (im Folgenden „Deutsche Office“), so dass die Deutsche Office seit dem in den alstria-Konzern einbezogen wird. Zum 31. Dezember 2015 setzt sich der alstria-Konzern aus der Muttergesellschaft alstria office REIT-AG sowie 66 direkten und indirekten Tochtergesellschaften zusammen (im Folgenden „alstria“ oder „Konzern“). Betriebliche Entscheidungen werden in der Muttergesellschaft getroffen. Infolge der Konsolidierung wurden zum 31. Dezember 2015 insgesamt 62 Objekte von Tochtergesellschaften (davon 49 Immobilien in der Deutsche Office-AG oder in deren Tochtergesellschaften), die restlichen 58 Objekte direkt in der alstria office REIT-AG gehalten.

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

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

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

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

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

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

- alstria verfügt über ein langfristig vermietetes Portfolio (gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit zirka 5,2 Jahre). Zirka 60% der Mietumsätze werden mit wenigen, bonitätsstarken Mietern erzielt. Rund 30% der Mietumsätze stammen von öffentlichen oder institutionellen Mietern, die nicht unmittelbar von konjunkturellen Einflüssen betroffen sind.
- alstria bleibt weiterhin auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Immobilien fokussiert. Erträge werden demnach durch klassisches Immobilienmanagement, d. h. durch die Arbeit an den Gebäuden generiert. Das integrierte „Real Estate Operations“-Management (Asset und Property Management), das dabei ein wesentlicher Wettbewerbsvorteil ist, wird im Laufe des Geschäftsjahres 2016 für die ehemaligen „Deutsche Office“-Objekte übernommen, deren Verwaltung bis dato unter anderem auch durch externe Dienstleister durchgeführt wurde.

Konzernlagebericht

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

ÜBERBLICK ÜBER DAS PORTFOLIO

Wesentliche Portfoliokennzahlen

Kennzahlen	31.12.2015	31.12.2014
Anzahl der Objekte	120	74
Anzahl der Objekte in Joint Ventures	1	1
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	3,3	1,7
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	208,3	99,7
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/beizulegender Zeitwert)	6,3	6,0
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.724.100	875.100
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche) ²⁾	11,8	12,6
Durchschnittliche Restmietdauer (in Jahren)	5,2	6,8
Durchschnittliche Miete/m ² (in EUR pro Monat)	11,5	10,9

¹⁾ Inkl. beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Die Leerstandsrate beinhaltet auch Leerstand von Entwicklungsprojekten.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen ¹⁾	2015	2014	Veränderung
Neuvermietungen (in m ²) ²⁾	35.700	55.300	-19.600
Verlängerungen von Mietverträgen (in m ²)	38.800	32.600	6.200

¹⁾ Inklusive der Vermietungskennzahlen aus dem „Deutsche Office“-Portfolio für November und Dezember 2015.

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

Leerstandskennzahlen	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Leerstandsquote (in %) ¹⁾	11,8	12,6	-0,8 pp
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,2	11,0	0,2 pp
Leerstand (in m ²)	198.300	110.400	87.900
davon Leerstand in Entwicklungsprojekten (in m ²)	27.700	19.600	8.100

¹⁾ Ohne als zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2015 lag alstrias Vermietungserfolg (gemessen an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) auf einem guten Niveau.

Einen wesentlichen Beitrag stellte der Abschluss eines Mietvertrags mit einem neuen Mieter in der Darwinstraße in Berlin dar. Der Mieter unterzeichnete einen elfjährigen Mietvertrag über rund 4.800 m² Büro- und Nebenflächen. Die Mietlaufzeit begann am 1. Dezember 2015.

Darüber hinaus konnte alstria einen Mietvertrag mit einem neuen Mieter in der Hofmannstraße in München über rund 1.700 m² Büro- und Nebenflächen vereinbaren. Mietvertragsbeginn war der 1. Juni 2015.

Weitere Mietverträge über rund 2.500 m² wurden mit zwei Mietern im Bamler Servicepark in Essen unterzeichnet. Beide Mietverträge haben eine Laufzeit bis Ende 2020 und begannen bereits zum 1. Juni 2015.

Im August 2015 wurde ein Mietvertrag über 2.000 m² Büro- und Nebenflächen in der Elisabethstraße in Düsseldorf abgeschlossen. Der Mietvertragsbeginn war der 1. Januar 2016.

Die Reduktion des Leerstands steht auch im Geschäftsjahr 2016 im operativen Fokus.

Portfoliobewertung und Regionen

alstrias Portfolio wurde zum 31. Dezember 2015 von externen Gutachtern (Colliers International für die Objekte des alstria-Teilkonzerns und CBRE GmbH für die Objekte des Deutsche Office-Teilkonzerns) zum beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13 bewertet. Die Bewertung für das Portfolio ergab, einschließlich der eigengenutzten Flächen, einen Marktwert zum Bilanzstichtag von EUR 3.296 Mio.* Der Marktwert der Immobilien, die alstria in den Regionen Rhein-Ruhr, Hamburg, Rhein-Main und Stuttgart hält, beläuft sich auf rund EUR 2.690 Mio und macht somit über 80% des Gesamtportfolios aus. Dies verdeutlicht den Investitionsschwerpunkt auf ausgesuchte Kernregionen:

Gesamtportfolio nach Regionen in % des beizulegenden Zeitwertes	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung (in pp)
Rhein-Ruhr	25	18	7
Hamburg	23	42	-19
Rhein-Main	20	7	13
Stuttgart	14	17	-3
Berlin	7	2	5
München	3	4	-1
Hannover	1	3	-2
Sachsen	1	2	-1
Sonstige	6	5	1

Weitere Informationen über die Bewertung finden sich in den Bewertungsgutachten von Colliers International und CBRE GmbH, die auf den Seiten 79 bis 109 im Unternehmensbericht 2015 zu finden sind. Der Unternehmensbericht ist auf der alstria-Website unter www.alstria.de/investoren veröffentlicht.

* Inklusive der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Mieter

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

alstrias Hauptmieter in % der Jahresmiete	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung (in pp)
Stadt Hamburg	14	29	-15
Daimler AG	11	16	-5
GMG Generalmietgesellschaft	9	n/a	n/a
Allianz Deutschland AG	7	n/a	n/a
HOCHTIEF Aktiengesellschaft	4	n/a	n/a
Zürich Versicherung AG	4	n/a	n/a
Bilfinger SE	3	6	-3
Residenz am Dom gemeinn. Betriebsgesellschaft mbH	2	n/a	n/a
Württembergische Lebensversicherung AG	1	3	-2
Sonstige	45	46	-1

Ferner wird der Fokus auf eine Immobilienklasse im Portfolio deutlich: Von der gesamtvermietbaren Fläche entfallen 87%* auf Büroimmobilien.

Auslaufende Mietverträge in % der Jahresmiete	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung (in pp)
2016	6,7	17,3	-10,6
2017	17,3	6,1	11,2
2018	12,0	15,1	-3,1

Transaktionen

alstrias Investitionsentscheidungen basieren auf Analysen der lokalen Märkte sowie der individuellen Betrachtung des jeweiligen Gebäudes in Bezug auf Lage, Größe und Qualität im Vergleich zu den direkten Wettbewerbsimmobilien sowie auf dem langfristigen Wertsteigerungspotenzial. alstrias Strategie ist darauf ausgerichtet, eine kritische Portfoliogröße an den jeweiligen Standorten aufzubauen und sich gegebenenfalls aus Märkten zurückzuziehen, die nicht im Kerninvestitionsfokus von alstria stehen. Im Zuge dieses Ansatzes hat alstria im Geschäftsjahr 2015 Kaufverträge über die Veräußerung von drei Immobilien in München mit einer Gesamtfläche von rund 35.000 m², einer Immobilie in Frankfurt/Main mit einer Gesamtfläche von 9.300 m² sowie zwei Objekten in Ditzingen mit einer Gesamtfläche von 24.000 m² unterzeichnet. Des Weiteren unterzeichnete die Gesellschaft in der Berichtsperiode einen Kaufvertrag über die Veräußerung einer Immobilie in Magdeburg mit einer Gesamtfläche von 7.500 m².

Während die Objekte Siemensstraße in Ditzingen, Halberstädter Straße in Magdeburg, Arnulfstraße in München sowie Emil-von-Behring-Straße in Frankfurt im letzten Quartal der Berichtsperiode

* Büro- und Lagerflächen.

rechtlich an die neuen Eigentümer übertragen wurden, wird der Übergang von Nutzen und Lasten der restlichen drei Objekte im Zuge des Jahres 2016 erwartet.

Darüber hinaus wurden zwei Kaufverträge über den Erwerb einer Immobilie in Düsseldorf und einer Immobilie in Hamburg unterzeichnet. Während die Düsseldorfer Immobilie am 3. September 2015 rechtlich an alstria übertragen wurde, ging das Hamburger Objekt zum 1. Januar 2016, nach der Berichtsperiode über.

Am 21. August 2015 hat alstria eine Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Office AG zum Erwerb der „Deutsche Office“-Aktien veröffentlicht. Mit Ende der Annahmefrist am 2. Oktober 2015 wurde die Mindestannahmequote von 69,6% überschritten und die entsprechende Angebotsbedingung somit erfüllt. Bis zum Ende der weiteren Annahmefrist am 21. Oktober 2015 wurde das Angebot für insgesamt 163.563.065 „Deutsche Office“-Aktien angenommen. Dies entspricht einem Anteil von zirka 90,6% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Office. Bei der angebotenen Umtauschquote von 0,381 neuen alstria-Aktien für eine Deutsche Office-Aktie führte dies zur Schaffung von 62.317.526 neuen alstria-Aktien. Die Durchführung der Kapitalerhöhung ist am 27. Oktober 2015 im Handelsregister eingetragen worden, wodurch die Gesellschaft Kontrolle über die DO Deutsche Office AG erlangte. Am 3. November 2015 hat alstria weitere 7.217.967 Deutsche Office-Aktien (entspricht rund 4,00% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Office) außerbörslich erworben. Während alstria zur Zeit 94,6% des Grundkapitals und der Stimmrechte der DO Deutsche Office AG hält, halten die Minderheitenaktionäre einen Anteil von 5,4%.

Im Zusammenhang mit der Übernahme wurden insgesamt 51 Immobilien aus dem Deutsche Office-Portfolio in den alstria-Konzern einbezogen. Davon wurden eine Immobilie in Bonn und eine Immobilie in Frankfurt bereits bis zum Ende des Geschäftsjahres 2015 verkauft. Das Bonner Objekt wurde Ende November 2015 rechtlich an den Käufer übertragen, das Objekt in Frankfurt ist zum 31. Dezember 2015 übergegangen.

Konzernlagebericht

Zusammenfassend realisierte alstria im Geschäftsjahr 2015 folgende Immobilientransaktionen:

Objekt	Stadt	Kaufpreis (TEUR) ¹⁾	Jahres- miete (TEUR) ²⁾	Ø Restmiet- laufzeit (Jahre) ²⁾	Unter- zeichnung Kaufvertrag	Übergang Nutzen/ Lasten
Verkäufe						
Siemensstraße 31-33 (Veräu- ßerung Grundstücksteil)	Ditzingen	1.044 ³⁾	-	-	03.03.15	11.05.15
Arnulfstraße 150	München	16.500	-	-	18.06.15	31.12.15
Landshuter Allee 174 ⁴⁾	München	14.000	72	2,5	11.06.15	31.05.16 ⁵⁾
Emil-von-Behring Straße 2	Frankfurt am Main	12.800	998	5,1	09.07.15	31.12.15
Siemensstraße 31-33	Ditzingen	19.200	1.537	4,2	28.08.15	31.10.15
Dieselstraße 18 ⁴⁾	Ditzingen	12.685	888	20,0	31.08.15	01.04.16 ⁵⁾
Halberstädter Straße 17	Magdeburg	6.200	717	2,5	27.10.15	30.11.15
Hofmannstraße 51 ⁴⁾	München	44.387	989	2,7	05.11.15	31.05.16 ⁵⁾
Potsdamer Platz ⁶⁾	Bonn	24.000	1.523	5,5	05.08.15	30.11.15
Westerbachstraße 162-166 ⁶⁾	Frankfurt am Main	3.960	340	3,7	11.11.15	31.12.15
Verkäufe gesamt		154.776	7.064			
Ankäufe						
Karlstraße 123-127	Düsseldorf	11.576	743	8,3	01.07.15	03.09.15
Gasstraße 18	Hamburg	38.000	2.336	3,2	26.11.15	01.01.16
Käufe gesamt		49.576	3.079			

¹⁾ Exklusive Erwerbsnebenkosten.

²⁾ Zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten.

³⁾ Nur Kaufpreiszahlung, ohne Grundstückstausch.

⁴⁾ Bilanzuell ausgewiesen unter als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert.

⁵⁾ Erwartet.

⁶⁾ Aus dem Deutsche-Office-Portfolio.

Entwicklungsprojekte

alstria erzielte im Berichtsjahr signifikante Fortschritte bei den Entwicklungsprojekten:

› Mundsburg Center, Hamburg

Das Mundsburg Center ist im Jahr 1969 errichtet worden. Das Objekt liegt direkt angrenzend zum benachbarten Einkaufszentrum „hamburger meile“ im Stadtteil Barmbek/Uhlenhorst. Das Center konnte durch alstria grundlegend neu strukturiert und die Attraktivität der Einzelhandelsflächen durch eine Neugestaltung der öffentlichen Mall deutlich gesteigert werden. Im Rahmen der Modernisierung wurden zudem die zentralen haustechnischen Anlagen und Sicherheitseinrichtungen umfassend saniert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Während des Projekts wurden bereits mehrere Einheiten sowie die Restaurantflächen vermietet. Der Vermietungsstand beträgt zirka 95%. Der Grundausbau wurde bereits in 2015 fertiggestellt. Der Abschluss des Gesamtprojekts ist für Sommer 2016 vorgesehen.

› Harburger Ring, Hamburg

Das Objekt Harburger Ring 17 wurde 2007 von alstria erworben. Das siebengeschossige Gebäude beherbergt im Erdgeschoss Einzelhandel und in den oberen drei Geschossen Wohnungen, die dazwischenliegenden Büroflächen machen zirka 50% der Gesamtfläche aus.

Das Gebäude wird grundlegend saniert, um den zeitgemäßen technischen und energetischen Standards zu entsprechen. Dazu gehört v.a. die Sanierung der Gebäudehülle. Um den heutigen wärmetechnischen Standard herzustellen, erhielt das Objekt neben einer Fassadendämmung auch neue Wärmeschutzfenster. Weiterhin wird die Haustechnik komplett überarbeitet, die Heizleitungen, die Elektrotechnik sowie die Sanitärver- und -entsorgung werden erneuert. Die neue Heizungsanlage wurde in den Keller verlegt und schafft somit zusätzlich Wohnraum im obersten Wohngeschoss. Im Bereich der Wohnnutzung findet eine Kernsanierung in den 33 Bestandswohnungen statt. Die drei unter dem Wohnbereich liegenden Büroetagen bieten je Etage individuell unterteilbare Mietflächen zwischen 150 und 600 m², insgesamt zirka 1.830 m².

Mit der Sanierungsmaßnahme wurde im März 2015 begonnen, der Innenausbau startete im Oktober 2015. Ab Frühjahr 2016 werden die Wohnungen sowie Büro- und Ladenflächen für ihre Nutzung zur Verfügung stehen. Mit der Sanierung erhält die Innenstadt Harburg am Beginn der Lüneburger Straße eine deutliche Aufwertung.

› Wehrhahn-Center, Düsseldorf

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

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

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

› Dieselstraße, Ditzingen

Im Jahr 2007 erwarb alstria das Grundstück an der Siemensstraße in Ditzingen, auf dem sich zwei Büro- und zwei Lagergebäude befanden. Nachdem der Hauptmieter 40% der Büro- und Lagerflächen abgemietet hatte, überarbeitete alstria das Konzept aller sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. Die Büroflächen konnten neu vermietet und der Leerstand somit komplett abgebaut werden.

Da die leerstehende Halle nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprach, entschied sich alstria für den Abriss und einen Neubau. Das Teilgrundstück wurde rechtlich von dem Rest der Liegenschaft

getrennt. Auf diesem Teilgrundstück in der Dieselstr. 18 entstand in Zusammenarbeit mit der hagebauzentrum Bolay GmbH & Co. KG ein neuer Baumarkt.

Das Konzept des hagebauzentrum umfasst eine bebaubare Innenbereichsfläche von insgesamt zirka 8.000 m² und eine Außenbereichsfläche von zirka 11.000 m² mit 252 Besucherparkplätzen.

Im Zuge dieses Bauvorhabens entstand durch die Stadt Ditzingen innerhalb dieses Gewerbegebietes eine neue Verkehrsplanung, die auch für das Grundstück an der Dieselstraße eine optimale Erschließung gewährleistet.

Die Fertigstellung dieses Bauvorhabens erfolgte im März 2016.

Im Zusammenhang mit alstria klarem Investitionsfokus auf Büroimmobilien unterschrieb die Gesellschaft einen Kaufvertrag über den Verkauf des Objekts an der Dieselstraße in Ditzingen. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird im April 2016 erwartet.

Im Geschäftsjahr 2015 hat alstria rund EUR 28 Mio. in laufende Modernisierungsmaßnahmen investiert.* Von diesen EUR 28 Mio. fielen EUR 11,7 Mio. für Entwicklungsprojekte und der Rest für wertsteigernde Mieterausbauten an. Der Hauptanteil der im Geschäftsjahr 2015 geleisteten Investitionen bezog sich auf die Entwicklungsmaßnahmen in dem Hamburger Objekt Mundsburg Center (Hamburger Straße 1-15) und dem Gebäude in der Arndtstraße in Hannover sowie dem Gebäude in der Kaiser-Wilhelm-Straße in Hamburg. In den nächsten zwei Jahren plant das Unternehmen, zirka EUR 95,4 Mio. in das Portfolio zu investieren. Die größte Einzelmaßnahme betrifft die Revitalisierung des Objektes Wehrhahn-Center in Düsseldorf. Dieser Investitionsplan gehört zu alstria laufendem Immobilienwertsteigerungsprogramm. Daneben wird der Umfang der Investitionen von laufenden Mietvertragsverhandlungen mit bestehenden und potenziellen Mietern beeinflusst.

FINANZANALYSE

Aufgrund der Übernahme der Deutsche Office zum 27. Oktober 2015 ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 nur eingeschränkt mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31. Dezember 2014 vergleichbar.

Im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 erwartete alstria für das Geschäftsjahr 2015 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 98 Mio. und ein operatives Ergebnis von EUR 49 Mio. Aufgrund des zu erwartenden Unternehmenserwerbs der Deutsche Office hat alstria zum 30. September 2015 die Prognose für das Geschäftsjahr 2015 angepasst. alstria rechnete für das Geschäftsjahr 2015 mit Umsatzerlösen in Höhe von EUR 116 Mio. für den Gesamtkonzern und mit einem operativen Ergebnis von EUR 59 Mio. Vor diesem Hintergrund verlief das Geschäftsjahr 2015 für alstria plangemäß.

Der Umsatz in Höhe von zirka EUR 115,3 Mio. (EUR 97,2 Mio. aus dem alstria-Teilkonzern, EUR 18,1 Mio. aus der Deutsche Office) liegt leicht unter der zum 30. September 2015 angepassten

* Ohne Joint Venture Kaisergalerie.

Prognose für das Geschäftsjahr 2015. Das operative Ergebnis (FFO) lag mit rund EUR 60,0 Mio. für den Gesamtkonzern im Rahmen des für die Berichtsperiode prognostizierten Niveaus von EUR 59,0 Mio.

ERTRAGSLAGE

Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2015 hat alstria im Vergleich zum Vorjahr um 13,3% bzw. TEUR 13.555 höhere Umsatzerlöse erzielt. Darin sind Umsatzerlöse der Deutsche Office von TEUR 18.142 enthalten. Die Erlöse des alstria-Teilkonzerns verringerten sich basierend auf den Verkäufen in 2014 und den ausgelaufenen Mietverträgen im Vergleich zum Vorjahr erwartungsgemäß um rund 4,5%. Die Erlöse beliefen sich insgesamt auf TEUR 115.337 (2014: TEUR 101.782). Die Nettomieteinnahmen des Gesamtkonzerns für 2015 betragen TEUR 102.140 (2014: TEUR 90.020).

Grundstücksbetriebsaufwand

Die Grundstücksbetriebsaufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 12.774. Dies entspricht 11,1% der Erlöse (2014: TEUR 11.130 oder 10,9% der Erlöse).

Der Anstieg der Gesamtgrundstücksbetriebsaufwendungen entfällt in Höhe von TEUR 1.919 auf die Deutsche Office.

Verwaltungs- und Personalaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich im Vorjahresvergleich mit TEUR 6.383 um TEUR 1.628 erhöht (2014: TEUR 4.755). Mit TEUR 491 erhöhten die Verwaltungskosten der Deutsche Office die Verwaltungskosten des Gesamtkonzerns, mit TEUR 580 trugen die Beratungskosten für ein strategisches Projekt zum Anstieg der Gesamtverwaltungskosten bei. Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2015 TEUR 12.068 (2014: TEUR 7.807). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Personalaufwendungen aus der Konsolidierung der Deutsche Office (+ TEUR 1.662), die zum größten Teil durch einmalige Abfindungszahlungen im Zusammenhang mit der Übernahme verursacht wurden (TEUR 1.200). Weiterhin führten höhere nicht-zahlungswirksame Aufwendungen für aktienbasierte Vergütung (+ TEUR 1.867) zu einem Anstieg der Personalaufwendungen. Die Summe des Verwaltungs- und Personalaufwands entspricht damit rund 16,0% (2014: 12,3%) der Umsatzerlöse.

Sonstiges betriebliches Ergebnis und Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert

Im Geschäftsjahr 2015 lag das sonstige betriebliche Ergebnis einschließlich der Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert bei TEUR -154.611 (2014: TEUR 4.116). Das Ergebnis wurde im Vorjahr im Wesentlichen durch eine höhere Kompensationszahlung im Zusammenhang mit dem Auslaufen eines Mietvertrags positiv beeinflusst. Im aktuellen Berichtszeitraum hat alstria Abstandszahlungen in geringerem Umfang erhalten. Weiterhin ergaben sich aus der Übernahme der Deutsche Office im Berichtszeitraum erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen von TEUR 9.765. Den wesentlichen Anteil bildet in 2015 die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes in Höhe von TEUR 144.795,

der sich bei der Übernahme der Deutsche Office zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ergeben hatte. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde zum 31. Dezember 2015 in voller Höhe abgeschrieben.

Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aus den Objektveräußerungen im Geschäftsjahr 2015 konnte alstria ein positives Ergebnis von TEUR 12.655 erzielen. Den wesentlichen Ergebnistreiber stellte das Objekt Hofmannstraße in München dar.

Nettobetriebsergebnis

alstria beendete das Geschäftsjahr 2015 mit einem Nettobetriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern von TEUR -62.459 verglichen mit TEUR 86.964 im Jahr 2014. Den höheren Nettomieteinnahmen und den höheren Veräußerungsgewinnen im Vergleich zum Vorjahr stehen höhere Verwaltungs- und Personalaufwendungen, ein geringeres sonstiges Ergebnis sowie ein geringeres Bewertungsergebnis gegenüber. Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre 2015 und 2014:

in TEUR	2015	2014
Mieterlöse	115.337	101.782
Nettomieteinnahmen	102.140	90.020
Verwaltungs- und Personalaufwand	-18.451	-12.562
Sonstiges Ergebnis	-154.611	4.116
Betriebsergebnis	-70.922	81.574
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-4.192	824
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12.655	4.566
Nettobetriebsergebnis	-62.459	86.964

Finanzergebnis

in TEUR	2015	2014	Veränderung (in %)
Zinsaufwand Konsortialdarlehen alstria	-8.531	-9.950	+14,3
Zinsaufwand Darlehen Herkules u. Homer Portfolio	-3.969	0	n/a
Zinsaufwand andere Darlehen	-9.013	-9.172	+1,7
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-6.650	-10.838	+38,6
Zinsaufwand aus Wandelanleihe	-4.623	-4.871	+5,1
Zinsaufwand aus der Unternehmensanleihe	-1.241	0	n/a
Andere Zinsaufwendungen	-3	0	n/a
Finanzaufwand	-34.030	-34.831	+2,3
Zinserträge	128	113	+13,3
Sonstiges Finanzergebnis	-9.431	-611	n/a
Nettofinanzergebnis	-43.333	-35.329	-22,7

Das negative Nettofinanzergebnis erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 um TEUR 8.004 auf TEUR 43.333. Dabei konnten der Finanzaufwand trotz der durch die Einbeziehung der „Deutsche

Office“-Darlehen höheren durchschnittlichen Darlehensinanspruchnahme aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr zinsgünstigeren Finanzierung leicht verringert werden. Refinanzierungskosten in Form von Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von TEUR 9.162, die im sonstigen Finanzergebnis erfasst wurden, führten zu dem Anstieg des negativen Nettofinanzergebnisses.

Zu den Einzelheiten des Fremdkapitalportfolios verweisen wir auf den Abschnitt „Finanz- und Vermögenslage“ ab Seite 17.

Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen

Der Ergebnisanteil von Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 1.988 (2014: TEUR 12.798) basiert im Wesentlichen auf der Aufwertung der Immobilie Kaisergalerie in Hamburg, die im Geschäftsjahr 2015 geringer ausfiel als im Vorjahr. Durch den Abschluss der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und den Einzug der ersten neuen Mieter in 2014 konnte im Vorjahr ein entsprechend höherer Wertzuwachs realisiert werden.

Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente

Um den Einfluss der Zinssatzvolatilität auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu minimieren, bedient sich alstria zur Absicherung von variabel verzinsten Darlehen Zinssicherungsinstrumente in Form von Caps und Swaps. Zum Bilanzstichtag waren mehr als 90% aller variabel verzinsten Darlehensverbindlichkeiten des Konzerns durch derartige derivative Finanzinstrumente abgesichert. Die Fremdkapitalkosten des bestehenden Portfolios belaufen sich dadurch zum Bilanzstichtag auf 2,8%. Das Nettoergebnis aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente belief sich im Zeitraum von 1. Januar bis 31. Dezember 2015 auf TEUR -6.763 (2014: TEUR -27.461).

Der Bewertungsverlust entfällt mit TEUR 9.338 auf das in der begebenen Wandelanleihe eingebettete Derivat. Ursächlich hierfür ist die deutlich positive Entwicklung des Aktienkurses der alstria, die den Marktwert der potenziellen Rückzahlungsverpflichtung im Falle der Wandlung der Wandelanleihe erhöht. Dies kommt in dem negativen Marktwert des eingebetteten Derivats zum Ausdruck. Werterhöhungen in Höhe von TEUR 6.198 betreffen einen Zinsswap über nominal TEUR 380.870, der im Geschäftsjahr 2015 auslief. Weitere TEUR 3.269 Aufwand betreffen die aufwandswirksame Reklassifizierung des bislang in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfassten Verlustes von bis zum Bilanzstichtag beendeten Sicherungsbeziehungen (2014: Aufwand i.H.v. TEUR 4.135).

Neben den beschriebenen Effekten führte der im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 nochmals geringfügig niedrigere Verlauf der Zinsstrukturkurve nur noch zu entsprechend geringen Auswirkungen auf die Bewertung.

Per Saldo ergibt sich ein Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR -6.763.

Weitere Einzelheiten sowie eine tabellarische Überleitung finden sich in Abschnitt 10.5 des Konzernanhangs.

Konzernergebnis

Das Konzernergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR -111.379 (2014: TEUR 36.953) und verringerte sich damit um TEUR 148.332.

Ein wesentlicher Treiber für die Veränderung zum Vorjahr war die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes, der sich bei der Erstkonsolidierung der Deutsche Office ergeben hatte. Zum 31. Dezember 2015 wurde dieser in voller Höhe abgeschrieben (TEUR -144.795). Weiterhin konnten zusammengefasst die höheren Nettomieteinnahmen die Verwaltungs- und Personalaufwendungen und Finanzierungskosten nicht kompensieren. Das negative Bewertungsergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie das negative Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten konnten hingegen durch den Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie das positive Bewertungsergebnis der Beteiligungen ausgeglichen werden. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie betrug EUR -1,15 für das Geschäftsjahr 2015 (2014: EUR 0,47).

Die alstria office REIT-AG ist aufgrund ihres REIT-Status sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer vollständig befreit. Auf der Ebene der REIT-Tochtergesellschaften kann ein Steueraufwand in geringem Umfang entstehen. Mit der Übernahme der Deutsche Office wurden Gesellschaften in den Konzernkreis einbezogen, die nicht der REIT-Steuerbefreiung unterliegen. Dadurch weist der Konzern im Geschäftsjahr 2015 ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhtes Steuerergebnis aus.

Operatives Ergebnis (FFO)

Das operative Ergebnis (FFO) belief sich im Jahr 2015 auf TEUR 59.998 gegenüber TEUR 47.626 im Vorjahr. Die FFO-Quote konnte um 5,2 Prozentpunkte auf 52,0% gesteigert werden. Daraus ergibt sich ein FFO von EUR 0,61 je Aktie* für das Geschäftsjahr 2015 (2014: EUR 0,60).

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus einem Anstieg der Nettomieteinnahmen in Höhe von TEUR 12.120.

* Basierend auf der durchschnittlichen Aktienanzahl in 2015 (96.718.329) aufgrund der unterjährigen Übernahme der Deutsche Office (Stichtagswert 2014: 79.018.487).

Konzernlagebericht

in TEUR	2015	2014
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-110.567	36.972
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	4.192	-824
Nettoergebnis aus der Bewertung der Finanzderivate	6.763	27.461
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-12.655	-4.566
Fair Value und andere Änderungen in Joint Venture	-1.301	-12.179
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	173.566	762
<i>davon:</i>		
<i>Abschreibung Geschäfts- oder Firmenwert</i>	<i>144.795</i>	<i>-</i>
<i>Rechts- und Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Unternehmensübernahme</i>	<i>9.765</i>	<i>-</i>
<i>Vorfälligkeitsentschädigung für vorzeitige Darlehensbeendigung</i>	<i>9.162</i>	<i>-</i>
Operatives Ergebnis (FFO)²⁾	59.998	47.626
davon Minderheitsanteilseigner zuzurechnen	-601	-
davon den Aktionären der alstria office REIT-AG	59.397	47.626
Instandhaltung und Vermietung	-16.162	-9.452
Bereinigtes operatives Ergebnis (AFFO)³⁾	43.235	38.174
Anzahl Aktien (in Tausend) ⁴⁾	96.718	79.018
FFO je Aktie (in EUR)	0,61	0,60

¹⁾ Nicht zahlungswirksame Erträge oder Aufwendungen und nicht nachhaltige Effekte. Wesentliche Effekte im Geschäftsjahr 2015 stellen die nicht zahlungswirksame Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes in Höhe von TEUR 144.795 und erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen für die Übernahme der Deutsche Office in Höhe von TEUR 9.765 dar sowie nicht nachhaltige Effekte aus Einmalzahlungen von Vorfälligkeitsentschädigungen für die vorzeitige Beendigung von Darlehen in Höhe von TEUR 9.162.

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

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

⁴⁾ Durchschnittliche Aktienanzahl in 2015 aufgrund der unterjährigen Übernahme der Deutsche Office. In 2014 Stichtagswert.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Gesamtwert der Anlageimmobilien betrug zum Bilanzstichtag TEUR 3.260.467 im Vergleich zu TEUR 1.645.840 am Anfang des Geschäftsjahres. Der Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert mit TEUR 1.645.210 aus den im Zusammenhang mit der Übernahme der Deutsche Office erworbenen Immobilien. Darüber hinaus erhöhten der Kauf einer Immobilie in Düsseldorf sowie eine geleistete Vorauszahlung für eine gekaufte Immobilie, die nach der Berichtsperiode übergegangen ist und die Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen den Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Auf der anderen Seite führte der Verkauf von sieben Gebäuden zu einem Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das Nettoergebnis aus der Immobilienbewertung betrug TEUR -4.192 im Vergleich zu TEUR 824 in 2014.

Konzernlagebericht

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2014	1.645.840
Anpassungen aus Erstkonsolidierung	1.645.210
Investitionen	27.813
Zugänge	12.710
Abgänge	-53.575
Umklassifizierungen	-53.245
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-4.192
Immobilienportfolio zum 31.12.2015	3.220.561
Geleistete Vorauszahlungen	39.906
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2015	3.260.467
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	4.448
Beizulegender Zeitwert von „als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	69.143
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	23.900
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	3.357.958
Marktwertanpassung der eigengenutzten Immobilien	1.382
Beizulegender Zeitwert unbewegliches Vermögen	3.359.340

Eine detaillierte Beschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien findet sich auch im Unternehmensbericht 2015 auf den Seiten 28 bis 37.

Finanzmanagement

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

Im November 2015 hat alstria eine festverzinsliche, unbesicherte Anleihe im Nominalwert von EUR 500 Mio. platziert. Die Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit bis zum 24. März 2021 und einen Kupon von 2,25% p.a. Der Emissionserlös der Anleihe dient dabei im Wesentlichen der Refinanzierung der höher verzinslichen Bankverbindlichkeiten der Deutsche Office.

Durch die Emission konnte alstria im Dezember 2015 ein Darlehen der Deutsche Office in Höhe von EUR 332 Mio. mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018 vorzeitig kündigen. Die Ablösung des Darlehens erfolgte am 22. Februar 2016, nach der Berichtsperiode. Ferner wurden zwei Darlehen des „Deutsche Office“-Kreditportfolios im Gesamtvolumen von EUR 103 Mio. zum 31. Dezember 2015 zurückgeführt.

Konzernlagebericht

Des Weiteren konnte zum 31. Dezember 2015 ein weiteres Darlehen, teilweise gegenfinanziert durch die Erlöse aus der Anleiheemission, vorzeitig zurückgeführt werden. Das Darlehen in Höhe von EUR 66 Mio. hatte eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 31. Januar 2017 und eine Festverzinsung in Höhe von 4,62%.

Im Geschäftsjahr 2015 hat alstria weitere Tilgungen, insbesondere ausgelöst durch Objektverkäufe, in Höhe von EUR 102,8 Mio. geleistet.

Die zum 31. Dezember 2015 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2015 in TEUR	LTV zum 31.12.2015 in %	LTV- Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2014 in TEUR
Konsortialdarlehen #1	30.09.2020	470.556	47,1	70,0	501.070
Konsortialdarlehen #2 ¹⁾	22.02.2016	331.910	58,6	72,0	0
Konsortialdarlehen #3	30.09.2018	336.320	58,6	75,0	0
Darlehen ohne Rückhaftung #1 ²⁾	31.12.2015	0	-	-	68.260
Darlehen #2 ³⁾	31.12.2014	0	-	-	2.617
Darlehen #3	30.09.2019	67.000	45,2	65,0	67.000
Darlehen #4	30.06.2017	58.868	58,4	n/a	0
Darlehen #5	30.04.2021	60.048	50,5	66,0	60.739
Darlehen #6	28.03.2024	56.500	50,2	75,0	60.000
Darlehen #7	17.12.2018	56.000	45,9	60,0	56.000
Darlehen #8	31.12.2018	53.432	57,3	65,0	0
Darlehen #9	30.12.2017	18.507	51,1	73,0	0
Darlehen #10	30.07.2021	15.423	52,1	60,0	0
Gesamte Darlehen		1.524.564	52,1	-	815.686
Anleihe	24.03.2021	500.000	-	-	0
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	-	-	79.400
Gesamt		2.103.764	63,1	-	895.086
Net LTV			49,3		

¹⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 22. Februar 2016.

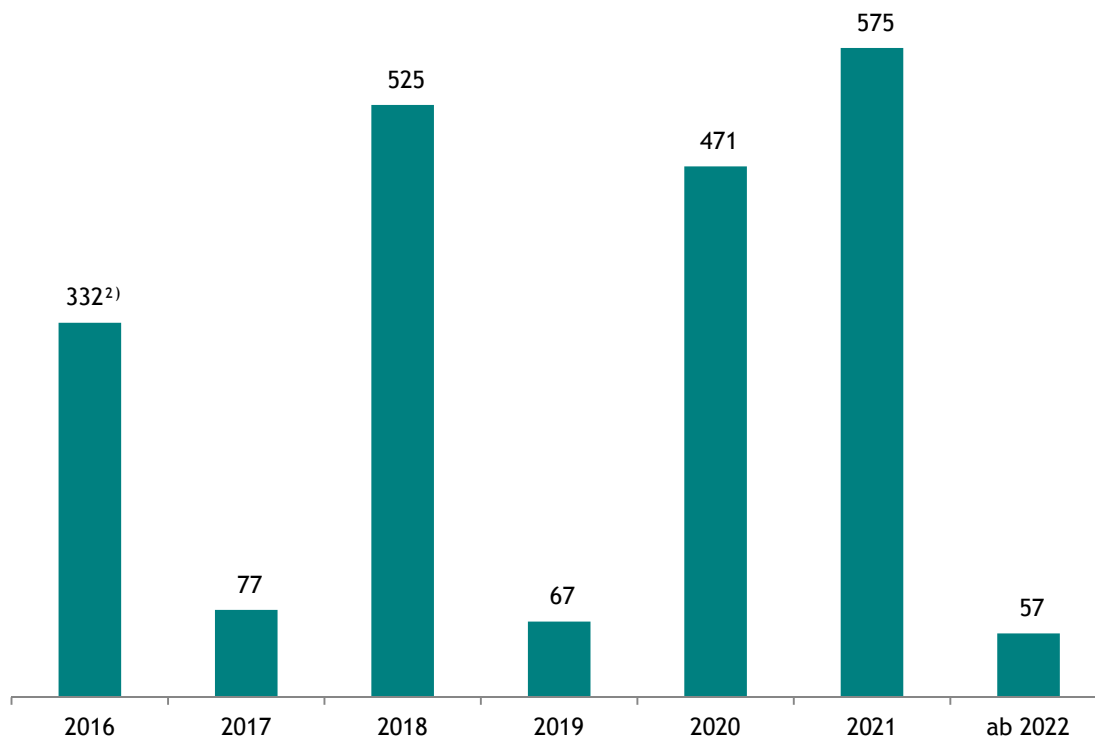
²⁾ Darlehen gekündigt zum 31. Dezember 2015.

³⁾ Darlehen gekündigt zum 31.12.2014, Abbuchung erfolgte erst am 2. Januar 2015.

	31.12.2015	31.12.2014
Durchschnittliche Laufzeit Darlehen/Anleihe/Wandelanleihe (in Jahren)	3,6	5,3

Die durchschnittliche Laufzeit der Darlehen/Anleihe/Wandelanleihe von 3,6 Jahren zum 31. Dezember 2015 berücksichtigt ein zum 22. Februar 2016 vorzeitig gekündigtes „Deutsche Office“-Darlehen. Ohne dieses Darlehen, das nach der Berichtsperiode zurückgeführt wurde, beträgt die durchschnittliche Laufzeit zum 31. Dezember 2015 4,3 Jahre.

Kreditverbindlichkeiten nach Laufzeiten¹⁾ in Mio. EUR zum 31.12.2015



¹⁾ Unter Ausschluss von regulärer Amortisierung.

²⁾ Darlehen vorzeitig gekündigt, Rückführung erfolgte am 22. Februar 2016.

	2015	2014
Durchschnittliche Finanzierungskosten (in % p.a.)	2,8	3,4

Zum 31. Dezember 2015 wurde keine Covenant unter den Darlehensvereinbarungen und/oder Anleihebedingungen verletzt.

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

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

- Ein Verhältnis der KONSOLIDierten NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN zu den Aktiva von maximal 60%

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen der am 24. November 2015 durch alstria begebenen Schuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag von EUR 500 Mio. zu einem Kupon von 2,25% p.a. und einer Fälligkeit zum 24. März 2021 (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die in Großbuchstaben geschriebenen Begriffe haben die in den Anleihebedingungen beschriebene Bedeutung.

Konzernlagebericht

- Ein Verhältnis der BESICHERTEN KONSOLIDierten NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN zu den Aktiva von maximal 45%
- Ein Verhältnis des UNBELASTETEN VERMÖGENS zu den UNBESICHERTEN KONSOLIDierten NETTOFINANZVERBINDLICHKEITEN von mindestens 150%

Nach der Platzierung der Anleihe am 24. November 2015 wurden bis zum Berichtsstichtag keine weiteren FINANZVERBINDLICHKEITEN eingegangen.

Weiterhin ist alstria unter den Anleihebedingungen verpflichtet, das Verhältnis des KONSOLIDierten BEREINIGTEN EBITDA zum ZAHLUNGSWIRKSAMEN ZINSERGEBNIS von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die erstmalige Berechnung und Publikation der Covenant soll hiernach nach dem fünften Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe, somit erstmalig im Geschäftsbericht 2016, erfolgen.

Liquide Mittel

Die liquiden Mittel erhöhten sich in der Berichtsperiode von TEUR 63.145 auf TEUR 460.253. Neben der Emission einer Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 500.000 ergab sich aus dem Nettozugang von liquiden Mittel aus der Übernahme der Deutsche Office in Höhe von TEUR 116.029 sowie aus der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 102.725 ein Anstieg des Zahlungsmittelbestandes. Gegenläufig wirkten sich Darlehenstilgungen in Höhe von TEUR 292.512 aus, während sich der Cashflow aus Immobilientransaktion die Waage hielt. Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 32.036 waren zum 31. Dezember 2015 als darlehensvertragliche Liquiditätsreserven bzw. Tilgungsbeträge gehalten und unterlagen einer Zugriffsbeschränkung.

Eigenkapitalkennzahlen

Eigenkapitalkennzahlen	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung
Eigenkapital (in TEUR)	1.657.664	846.593	95,8%
<i>davon nicht beherrschende Anteile</i>	<i>38.287</i>	-	<i>n/a</i>
Nettobetriebsvermögen je Aktie (in EUR)	10,64	10,71	-0,7%
EK-Quote (in %)	43,0	47,8	-4,8 pp
REIT-EK-Quote (in %) ¹⁾	49,4	50,2	-0,8 pp

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

Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2015 um TEUR 811.071. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Übernahme der Deutsche Office, die durch Aktientausch erfolgte. Die gegen Sacheinlage durchgeführte Kapitalerhöhung trug mit TEUR 65.068 zur Erhöhung des gezeichneten Kapitals bei. Eine Erhöhung der Kapitalrücklage von netto, nach Abzug der Platzierungskosten, TEUR 756.619 ergab sich aus der Platzierung der neuen Aktien. Darüber hinaus führte die Kapitalerhöhung durch die Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage zur Eigenkapitalerhöhung von netto TEUR 101.387. Dem stand sowohl das Konzernergebnis in Höhe von TEUR -111.379 als auch die Auszahlung der Dividende

i. H. v. TEUR 43.470 gegenüber. Insgesamt ergab sich ein Anstieg des Eigenkapitals von TEUR 846.593 zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 1.657.664.*

Langfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten stiegen im Vergleich zum 31. Dezember 2014 von TEUR 874.025 um 96,3% auf TEUR 1.715.590 zum Bilanzstichtag. Die Erhöhung ergab sich aus der Anleiheemission in Höhe von TEUR 500.000 sowie der Übernahme der „Deutsche Office“-Darlehen in Höhe von TEUR 471.131. Dem entgegen standen Tilgungen von TEUR 89.055 sowie eine Umklassifizierung von Darlehen als kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 39.357.

Kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 376.402 (Vorjahr: TEUR 7.702). Neben Beträgen für im Geschäftsjahr 2016 zu leistende Regeltilgungen beinhaltet diese Position eine Sondertilgung, die sich aus der vorzeitigen Ablösung eines Darlehens aus dem „Deutsche Office“-Teilkonzern ergibt und zum 22. Februar 2016 nach dem Bilanzstichtag zurückgeführt wurde. Insgesamt ergibt sich ein Anstieg von TEUR 346.355 aus den kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten des „Deutsche Office“-Teilkonzerns. Des Weiteren resultiert der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 39.357 aus der Umklassifizierung von langfristigen Darlehen, der Tilgungen von TEUR 16.728 gegenüber stehen.

Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen lagen bei TEUR 448.911. Davon stellten TEUR 376.402 kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten dar. TEUR 8.687 entfielen auf Steuerverbindlichkeiten, die sich nahezu ausschließlich auf Ebene der übernommenen „Deutsche Office“-Gesellschaften ergeben. Ferner beinhalten die kurzfristigen Verpflichtungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 20.477. Die sonstigen kurzfristigen Verpflichtungen (TEUR 41.189) betreffen u.a. Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.199, die auf Ebene der Deutsche Office angefallen sind. Des Weiteren enthalten sie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 8.682), erhaltene Mietvorauszahlungen (TEUR 3.960) sowie erhaltene Mietkautionen (TEUR 4.129).

UNTERNEHMENSSTEUERUNG

alstria konzentriert sich vornehmlich auf die finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und FFO. Umsatzerlöse beinhalten in erster Linie Mieteinnahmen, die im Zusammenhang mit den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens entstehen. Der FFO ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung ohne die Berücksichtigung von Bewertungseffekten, sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen sowie einmaligen Effekten.**

Für das Geschäftsjahr 2015 prognostizierte das Unternehmen ursprünglich Umsatzerlöse in Höhe von

* Siehe auch Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

** Für weitere Informationen siehe Seite 17.

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

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

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

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

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

Struktur des Risikomanagements

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

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

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

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

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

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

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

Risikobewertung

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Risikomanagementsystem der alstria hat im Vergleich zum Vorjahr, abgesehen von der beschriebenen Erhöhung der Größenordnung der Klassifizierung nach Grad der Auswirkung, keinen wesentlichen Änderungen unterlegen.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Ziel des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es, sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung des HGB und den International Financial Repor-

ting Standards (IFRS) sowie internen Richtlinien erfolgt und dadurch den Adressaten des Konzern- und Einzelabschlusses zutreffende und verlässliche Informationen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür hat alstria ein rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle dafür relevanten Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen umfasst.

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

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

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

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

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

Das rechnungslegungsbezogene Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des alstria-Konzerns. Die für die Richtigkeit der rechnungslegungsbezogenen Daten relevanten Risiken werden von dem für den Risikobereich Finanzen zuständigen Risikobeauftragten überwacht und quartalsweise vom Risikomanagementgremium identifiziert, dokumentiert und beurteilt. Geeignete 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 2016 bis 2018.

Unternehmensrisiken

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikoausmaß	Risiko-einstufung	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	möglich	erheblich	M	unverändert
Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Steuerrisiken	unwahrscheinlich	erheblich	M	unverändert
Liquiditätsrisiko	unwahrscheinlich	moderat	L	unverändert
Refinanzierungsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	angestiegen
Zinsrisiko	unwahrscheinlich	erheblich	M	angestiegen
Kontrahentenrisiko	sehr unwahrscheinlich	erheblich	L	unverändert

Strategische Risiken

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

Marktumfeldrisiken

Marktumfeldrisiken ergeben sich abgeleitet aus dem konjunkturellen Umfeld über die Immobilienmarktentwicklung für den Konzern. Eine Konjunkturertrübung auf dem deutschen Markt könnte sich über eine rückläufige Beschäftigtenanzahl in einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen in Büroimmobilien niederschlagen. Dies würde für alstria zu einem höheren Risiko von Leerstandsflächen oder geringeren Mieterträgen führen. Das Wachstums in den Entwicklungs- und Schwellenländern, allen voran China und Russland, hat sich zuletzt verlangsamt. Weitere Unsicherheiten können sich aus der zunehmenden politischen Instabilität in bestimmten Krisenländern ergeben. Auch die Auswirkungen

gen aus dem jüngsten Verfall des Ölpreises und der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank können noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Die uneinheitliche Situation an den Finanzmärkten und die Diskussion um die hohe Verschuldung einzelner Staaten sowie die Bemühungen dieser Staaten zur Konsolidierung ihrer Haushalte sind noch nicht ausgestanden. Diese Entwicklungen können sich auf das verfügbare Einkommen in diesen Ländern auswirken. Die damit einhergehende Unsicherheit der Verbraucher könnten sich über die Verringerung der Nachfrage aus diesen Ländern auch auf den deutschen Markt auswirken. Gegenwärtig zeigt sich der deutsche Markt von diesen Entwicklungen jedoch nach wie vor unbeeindruckt robust. Auswirkungen auf die allgemeine strategische Risikosituation aufgrund des konjunkturellen Umfeldes sind im Vergleich zum Vorjahr nicht zu erkennen.

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

Risiken aus der Änderung des regulatorischen Umfelds

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

Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen

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

Betriebliche Risiken

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

Leerstandsrisiko

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

Mietausfallrisiko

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

Instandhaltungsrisiko

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

Umbau- und Modernisierungsprojekte

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

Personalrisiken

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

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

IT-Risiken

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

Immobilientransaktionen

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

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

Umweltrisiken

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

unentdeckte Gefährdungstoffe (wie z. B. Asbest) in einem unerwarteten Ausmaß enthalten oder alstria Grundstücke könnten kontaminiert oder anderweitig durch Umweltrisiken oder Verpflichtungen, wie vorher vorhandener Schadstoffbelastung und Bodenkontamination, betroffen sein. Maßnahmen zur Risikovermeidung sind durch Due Diligence-Analysen, die alstria regelmäßig im Rahmen des Erwerbs neuer Immobilien durchführt, sowie durch den Verkäufer gegebene Garantien eingerichtet.

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

Compliance-Risiken

REIT-Gesetzgebung

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

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

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

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag beträgt die REIT-Eigenkapitalquote des alstria-Konzerns 49,4%. Damit hat alstria zum Ende des Geschäftsjahres 2015 die Mindesteigenkapitalquote gemäß § 15 REIT-Gesetz eingehalten. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der alstria-Konzern in den nächsten drei 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 2018 ist die Aberkennung des REIT-Status aufgrund der Unterschreitung der 45%-Grenze damit nicht gegeben.

Verstoß gegen Compliance-Anforderungen

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

Rechtsstreitigkeiten

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

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

Einzelne Aktionäre der durch die Verschmelzung erloschenen PO REIT sind der Ansicht, dass das Umtauschverhältnis von bisherigen Aktien der PO REIT in Aktien der Gesellschaft zu ihren Lasten zu niedrig bemessen ist. Sie haben daher von der Möglichkeit, die Angemessenheit des Umtauschver-

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

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

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

Finanzielle Risiken

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

Refinanzierungsrisiko

Die vom Konzern hauptsächlich genutzten Finanzinstrumente sind Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente. Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2015 erstmals eine Unternehmensanleihe über EUR 500 Mio. am Kapitalmarkt platziert. Der Hauptzweck der Bankdarlehen und der Anleihe besteht in der Finanzierung von alstria's Geschäftsaktivitäten. Die derivativen Finanzinstrumente bestehen aus Zinsswaps und -caps. Sie dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die Hauptrisiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cashflow-, Zins- und Liquiditätsrisiken. Aktuell beträgt der Nettoverschuldungsgrad 49,3%. Dies ist ein angemessenes Verhältnis im Vergleich zu dem durchschnittlichen Verschuldungsgrad deutscher Immobilienunternehmen. Die Darlehen des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Darlehensvereinbarung erlaubten LTV der Bankdarlehen auf (vgl. Übersicht über die Darlehen auf Seite 19). 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. Das Rating wurde im Geschäftsjahr 2015 erstmals beantragt.

Die Refinanzierung des überwiegenden Anteils von alstria's Bankdarlehen ist nicht vor dem Geschäftsjahr 2020 erforderlich (vgl. Laufzeitenprofil der Darlehen auf Seite 20). Die Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit bis März 2021. Es besteht jedoch die Absicht, einen Teil der bestehenden Darlehen aus Gründen der Finanzierungsstrategie bis zur Mitte des Jahres 2016 zu refinanzieren. Dadurch ist das Risiko der Refinanzierung zu nachteiligen Konditionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt als moderat (M) einzustufen, wohingegen dieses Risikos zum Vorjahresstichtag als gering (L) beurteilt wurde.

Verletzung von Covenants

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

Zinsrisiko

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

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

Liquiditätsrisiko

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

Durch die in den letzten Jahren umgesetzten Refinanzierungen einschließlich der Platzierung einer Wandelanleihe und einer Unternehmensanleihe wurde dem wesentlichen Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlung sämtlicher oder des großen Teils von alstrias Kreditverbindlichkeiten in einer Summe („balloon repayment“) erfolgreich begegnet. Da die Rückzahlung des überwiegenden Anteils der Darlehen und der Anleihen erst ab dem Jahre 2020 fällig sein wird, ist das Liquiditätsrisiko aus der Rückzahlungsverpflichtung von Darlehen gegenwärtig, wie auch im Vorjahr, gering (L).

Bewertungsrisiken

Der Fair Value der Immobilien spiegelt den Marktwert wider, der durch unabhängige Wertgutachter ermittelt wurde. Er kann sich in der Zukunft ändern. Grundsätzlich ist der Marktwert der Immobilien

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

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

Kontrahentenrisiko

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

Steuerrisiken

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

daraus ergebenden Steueraufwendungen sind bis zum 31. Dezember 2015 durch die erfolgswirksame Bildung von Steuerrückstellungen berücksichtigt.

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

Gesamtbeurteilung der Risiken durch den Vorstand

Die alstria office REIT-AG konsolidiert und aggregiert alle in den verschiedenen Risikokategorien identifizierten Risiken gemäß der Risikomanagementrichtlinie. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich die Risikosituation der alstria dabei unverändert stabil. So wurden für 2015 im Vergleich zum Vorjahr keine oder nicht wesentliche prozentuale Veränderungen der in der Risikomatrix als hoch (H) oder mittel (M) eingestuften Risiken festgestellt. In Bezug auf die Gesamtzahl aller identifizierten Risiken lagen die Risiken der Kategorie „hohes Risiko“ zum Jahresende, wie auch zum Ende des vorhergehenden Geschäftsjahres 2014, bei 0,0%, die Risiken des Bereichs „mittleres Risiko“ bei 47,1% (31. Dezember 2014: 44,0%). Dies beruht zum einen auf dem wirtschaftlichen Umfeld in Deutschland, welches sich nach wie vor trotz der erwarteten Wachstumseintrübungen in den Schwellenländern, der weiterhin schwelenden Finanzierungsprobleme in einigen europäischen Staaten und den Unsicherheiten der weiteren Entwicklung in bestimmten Krisenländern als robust erweist. Zum anderen untermauern die stetige Refinanzierungsposition, der konservative Verschuldungsgrad und die solide REIT-Eigenkapitalquote die getroffene Einschätzung. Aufgrund der vergleichbaren Struktur der im Geschäftsjahr übernommenen Deutsche Office werden aus der Übernahme, bis auf die erwartete Erhöhung des potentiellen betragsmäßigen Risikoausmaßes, keine wesentlichen Auswirkungen auf die Risikosituation erwartet. Den mit der Durchführung der Integration einhergehenden organisatorischen, arbeitnehmerbezogenen und systemtechnischen Risiken wurde bei den einzelnen Risikofeldern Rechnung getragen.

Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

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

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

CHANCENBERICHT

Chancenmanagement

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

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

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

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

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

Chancen in Bezug auf Immobilienakquisitionen

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

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

Chancen in Bezug auf die Mieterbeziehungen

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

Chancen aus Immobilienentwicklung

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

Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der alstria ist auf eine optimale Mittelbereitstellung zur Investition in neue Immobilien und Entwicklungsprojekte ausgerichtet. Chancen ergeben sich aus der Optimierung der Finanzierungsbedingungen. Hier gilt es, möglichst langfristige, günstige und möglichst flexible Finanzierungen umzusetzen und die Einhaltung von Kreditvereinbarungen jederzeit sicherzustellen. Eine wesentliche Chance aus der Finanzierung besteht auch in dem geringen Verschuldungsgrad (LTV). Dieser beläuft sich gegenwärtig auf 49,3% (Net-LTV aus Bankdarlehen, vgl. Übersicht Verbindlichkeiten auf Seite 19), was eine komfortable Basis für zukünftige Refinanzierungen und Wachstum darstellt. Die Finanzierungsmöglichkeiten umfassen dabei u.a. grundschuldbesicherte Darlehen, Unternehmensanleihen oder Kapitalerhöhungen. Chancen ergeben sich aus der möglichen Diversifizierung der Finanzierungsquellen auch im Hinblick auf das im Geschäftsjahr erstmals erhaltene Rating.

Gesamtaussage zum Chancenbericht

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

Aus der Übernahme der Deutsche Office ergeben sich Chancen, da die Portfolien des Deutsche

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

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

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

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Im November 2015 hat alstria den sechsten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Der diesjährige Bericht ist nach dem neuesten Berichtsstandard (GRI G4) strukturiert und aufgestellt und wurde im Umfang der nicht-finanziellen Berichterstattung wesentlich verbessert. Der Nachhaltigkeitsbericht fasst die wichtigsten Informationen über alstrias nächste Schritte in Richtung einer CO₂-neutralen Wirtschaft zusammen. Er soll die Leser mit der „Corporate Responsibility“-Strategie des Unternehmens vertraut machen.

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

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

Weitere Informationen über alstrias Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit finden Sie im [Nachhaltigkeitsbericht 2015](#) unter:

www.alstria.de

oder im Unternehmensbericht des jährlichen Geschäftsberichts.

ÜBERNAHMERECHTLICHE ANGABEN

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

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

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

BESCHRÄNKUNGEN, DIE DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

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

BETEILIGUNGEN AM KAPITAL MIT MEHR ALS 10% DER STIMMRECHTE

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 waren alstria keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hätte. Die Oaktree Fund GP I, L.P., Oaktree Capital I, L.P., OCM Holdings I, LLC, Oaktree Holdings, LLC, Oaktree Capital Group, LLC, Oaktree Capital Group Holdings, LP und Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, haben uns jeweils zum 27. Oktober 2015 mitgeteilt, dass sie jeweils indirekt durch Tochtergesellschaften mit rund 25,4% an alstria beteiligt sind. Insoweit wird ergänzend auf die Angaben im Anhang unter Ziffer 21.3 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. Wiederholte Bestellungen oder Verlängerungen der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, sind zulässig.

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

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

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

BEFUGNISSE DES VORSTANDS BEZÜGLICH AUSGABE UND RÜCKKAUF VON AKTIEN

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 5. Mai 2017 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt EUR 36.759.200,00 zu erhöhen. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus § 5 Abs. 3, 4 und 4a der Satzung der alstria.

2. Bedingtes Kapital

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

a) Bedingtes Kapital 2013

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

b) Bedingtes Kapital III 2012

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 318.500 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 318.500,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelgenussscheinen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 24. April 2012 von der Gesellschaft bis zum 23. April 2017 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien gewährt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Wandlung entstehen, am Gewinn teil.

c) Bedingtes Kapital III 2015

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

3. Rückkauf eigener Aktien

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

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

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

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

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

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

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

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

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

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

SONSTIGE ANGABEN

MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2015 beschäftigte alstria 93 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 63 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 72 (Vorjahr: 62). Diese Angaben berücksichtigen nicht die Mitglieder des Vorstands.

VERGÜTUNGSBERICHT

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht (siehe Seiten 169 bis 175), der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, ist integraler Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts.

NACHTRAGS- UND PROGNOSEBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

Am 26. November 2015 schloss alstria einen Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Hamburg ab. Der Übergang dieser Immobilie erfolgte am 1. Januar 2016 nach der Berichtsperiode.

Ein Darlehen aus dem „Deutsche Office“-Teilkonzern wurde am 14. Dezember 2015 vorzeitig gekündigt. Die Rückführung des Darlehens erfolgte nach der Berichtsperiode am 22. Februar 2016.

PROGNOSEBERICHT

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

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

Erwartete gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

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

Entwicklung der Immobilienmärkte: Ausblick auf 2016

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

Ausblick für den alstria-Konzern

Basierend auf der erwarteten Stabilität der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes erwartet alstria keine wesentlichen Veränderungen für das direkte Umfeld des Unternehmens. Trotzdem könnten andere als die erwarteten Veränderungen in den Zinssätzen, weitere Akquisitionen oder Verkäufe sowie Veränderungen der sonstigen Prämissen für das Geschäftsjahr 2016 die Prognose beeinflussen.

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

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

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

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

Hamburg, 18. März 2016

DETAILINDEX KONZERNABSCHLUSS

KONZERNABSCHLUSS	50
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	50
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	51
KONZERNBILANZ	52
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	54
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	56
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS.....	58
1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	58
2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG.....	58
3. ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND AUSWEISPFLICHTEN	60
4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE	65
5. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN	75
6. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	78
7. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN ..	78
8. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	95
9. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	96
10. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA	104
11. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA	116
12. SONSTIGE ANHANGANGABEN.....	125
13. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....	127
14. ERGEBNIS JE AKTIE	128
15. DIVIDENDENZAHLUNG	129
16. MITARBEITER	129
17. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG	129
18. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN	133
19. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG.....	141
20. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN.....	142
21. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ).....	142
22. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)	145
23. PRÜFUNGSHONORAR	146
24. VORSTAND	146
25. AUFSICHTSRAT	146
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	149
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS	150

KONZERNABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	Anhang	2015	2014
Umsatzerlöse	9.1	115.337	101.782
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	9.2	-423	-632
Grundstücksbetriebsaufwand	9.3	-12.774	-11.130
Nettomieteinnahmen		102.140	90.020
Verwaltungsaufwand	9.4	-6.383	-4.755
Personalaufwand	9.5	-12.068	-7.807
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	4.043	6.141
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-13.859	-2.025
Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert	9.7	-144.795	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	10.1	-4.192	824
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.8	12.655	4.566
Nettobetriebsergebnis		-62.459	86.964
Nettofinanzergebnis	9.9	-43.333	-35.329
Anteil am Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen „accounted for using the equity method“	4.4	1.988	12.798
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	9.9;10.5	-6.763	-27.461
Ergebnis vor Ertragsteuern		-110.567	36.972
Ertragsteuern	9.10	-812	-19
Konzernjahresergebnis		-111.379	36.953
Zuordnung			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-110.970	36.953
Nicht beherrschende Anteilseigner		-409	0
Ergebnis je Aktie in EUR			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	14	-1,15	0,47
Verwässertes Ergebnis je Aktie	14	-1,04	0,45

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	Anhang	2015	2014
Konzernjahresergebnis		-111.379	36.953
Kosten, die anschließend möglicherweise in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Marktbewertung Cashflow-Hedging	10.5	-444	99
Umgliederung aus der Rücklage für Cashflow-Hedging	10.5	3.269	4.135
Direkt im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen		2.825	4.234
Gesamtergebnis der Periode		-108.554	41.187
Zuordnung Gesamtergebnis			
Aktionäre der alstria office REIT-AG		-108.145	41.187
Nicht beherrschende Anteilseigner		-409	0

Konzernabschluss

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

in TEUR	Anhang	2015	2014
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.1	3.260.467	1.645.840
At equity bilanzierte Beteiligungen	10.2	23.900	34.534
Sachanlagen	10.3	5.161	5.085
Immaterielle Vermögenswerte	10.4	607	344
Derivative Finanzinstrumente	10.5	8.462	6.643
Gesamtes langfristiges Vermögen		3.298.597	1.692.446
Kurzfristiges Vermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.6	12.578	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen		0	88
Forderungen aus Steuern		226	0
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.6	9.783	10.127
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.7	460.253	63.145
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>		32.036	0
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	10.8	69.143	0
Gesamtes kurzfristiges Vermögen		551.983	76.858
Gesamte Aktiva		3.850.580	1.769.304

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2015	2014
PASSIVA			
Eigenkapital	11.1		
Gezeichnetes Kapital		152.164	79.018
Kapitalrücklage		1.499.477	691.693
Rücklage für Cashflow-Hedging		-270	-3.095
Gewinnrücklagen		-31.994	78.977
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		1.619.377	846.593
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		38.287	0
Eigenkapital		1.657.664	846.593
Langfristige Verpflichtungen			
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	11.2	1.715.590	874.025
Derivative Finanzinstrumente	10.5	23.208	13.488
Sonstige Rückstellungen	11.3	3.221	3.628
Sonstige Verbindlichkeiten	11.4	1.854	2.036
Latente Steuerverpflichtung	9.10	132	0
Gesamte langfristige Verpflichtungen		1.744.005	893.177
Kurzfristige Verpflichtungen			
Kurzfristige Darlehen	11.2	376.402	7.702
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.4	20.477	4.389
Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	9.5;17.2	362	424
Derivative Finanzinstrumente	10.5	0	6.198
Ertragsteuerverbindlichkeiten	11.5	8.687	0
Sonstige Rückstellungen	11.3	1.794	461
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.4	41.189	10.360
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen		448.911	29.534
Gesamte Verpflichtungen		2.192.916	922.711
Gesamte Passiva		3.850.580	1.769.304

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das zum 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr

in TEUR	Anhang	2015	2014
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernergebnis		-111.379	36.953
Zinserträge	9.9	-128	-113
Zinsaufwendungen	9.9	43.461	35.442
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.10	812	19
Unrealisiertes Bewertungsergebnis		8.952	13.937
Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert	10.4	144.795	0
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/ Aufwendungen (+)		2.329	-731
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.8	-12.654	-4.566
Abschreibungen und Wertminderungen des Anlagevermögens	10.3;10.4	426	179
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		2.642	844
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		1.916	1.435
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel		81.172	83.399
Erhaltene Zinsen		128	113
Gezahlte Zinsen		-35.559	-30.604
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-110	-19
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		45.631	52.889
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-78.531	-75.264
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		80.698	65.467
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-1.980	-291
Auszahlungen für Investition in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-142	22
Einzahlungen aus der Kapitalauskehrung von Beteiligungen		12.636	1.470
Auszahlungen aus der Kapitalzuführungen in Beteiligungen		0	-2.205
Nettozugang von liquiden Mitteln aus Unternehmens- zusammenschlüssen		116.029	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.3	128.710	-10.801

Konzernabschluss

in TEUR	Anhang	2015	2014
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen durch Barkapitalerhöhung	11.1	102.725	170
Gezahlte Transaktionskosten für die Ausgabe von Aktien (Barkapitalerhöhung und Sachkapitalerhöhung)	11.1	-2.336	0
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden		0	173.823
Zuflüsse aus der Begebung einer Unternehmensanleihe	11.2	500.000	0
Auszahlung der Dividende	15	-43.470	-39.467
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden		-292.512	-192.629
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten		-5.899	-740
Zahlungen zur Ablösung/Anpassung von Zinssicherungsinstrumenten		-35.741	-2.882
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		222.767	-61.725
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1 bis 3)		397.108	-19.637
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode		63.145	82.782
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode			
(davon verfügungsbeschränkt: TEUR 32.036 Vj: TEUR 0)	10.7	460.253	63.145

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Eigenkapital alstria-Aktionär	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2015		79.018	691.693	-3.095	78.977	846.593	0	846.593
Veränderungen im Geschäftsjahr 2015								
Konzernergebnis		0	0	0	-110.970	-110.970	-409	-111.379
Sonstiges Ergebnis		0	0	2.825	0	2.825	0	2.825
Gesamtergebnis		0	0	2.825	-110.970	-108.145	-409	-108.554
Dividendenausschüttung	15	0	-43.470	0	0	-43.470	0	-43.470
Nicht beherrschende Gesellschafter aus der Übernahme Deutsche Office	4.2	0	0	0	0	0	38.696	38.696
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	11.1	7.903	94.822	0	0	102.725	0	102.725
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	11.1	65.067	757.616	0	0	822.683	0	822.683
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien	11.1	0	-2.336	0	0	-2.336	0	-2.336
Aktienbasierte Vergütung (Mitarbeiterbeteiligungsprogramm)	9.5	0	752	0	0	752	0	752
Wandlung von Wandelgenussscheinen	17.2	156	156	0	0	312	0	312
Wandlung von Anteilen der Wandelanleihe	11.1	20	243	0	0	263	0	263
Stand zum 31. Dezember 2015	11.1	152.164	1.499.477	-270	-31.994	1.619.377	38.287	1.657.664

Konzernabschluss

für das Gesamtjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

in TEUR	An- hang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedging	Gewinn- rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2014		78.933	730.486	-7.329	42.024	844.114
Veränderungen im Geschäftsjahr 2014						
Konzernergebnis		0	0	0	36.953	36.953
Sonstiges Ergebnis		0	0	4.234	0	4.234
Gesamtergebnis		0	0	4.234	36.953	41.187
Dividendenausschüttung	15	0	-39.467	0	0	-39.467
Aktienbasierte Vergütung	9.5	0	589	0	0	589
Wandlung von Wandel- genussscheinen	17.2	85	85	0	0	170
Stand zum 31. Dezember 2014	11.1	79.018	691.693	-3.095	78.977	846.593

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

1. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

Die alstria office REIT-AG wurde im Januar 2006 gegründet und im Geschäftsjahr 2007 in den ersten deutschen Real Estate Investment Trust (Deutscher REIT oder REIT) umgewandelt. Am 11. Oktober 2007 erfolgte die Eintragung in das Handelsregister als REIT-Aktiengesellschaft (nachstehend bezeichnet als „REIT-AG“).

Die alstria office REIT-AG hat am 16. Juni 2015 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (in Form eines Umtauschangebots) an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG, Köln, (im Folgenden „Deutsche Office AG“) zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Deutschen Office AG veröffentlicht. Das Angebot wurde mehrheitlich angenommen und die Vollzugsbedingungen des Angebots erfüllt. Die Eintragung der ordentlichen Kapitalerhöhung der alstria office Reit AG erfolgte am 27. Oktober 2015 beim Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg. Mit der Eintragung der neuen alstria-Aktien im Handelsregister hat die Gesellschaft Kontrolle über die Deutsche Office AG erlangt, womit die Deutsche Office AG erstmals seit dem 27. Oktober 2015 in den Konzern einbezogen wird.

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

Der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG (im Folgenden kurz „Gesellschaft“ genannt) zum 31. Dezember 2015 wurde am 18. März 2016 aufgestellt und durch Beschluss des Vorstands der Gesellschaft zur Veröffentlichung und Weiterleitung an den Aufsichtsrat freigegeben.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

Der Konzernabschluss für die alstria office REIT-AG und ihre Tochtergesellschaften (zusammen „alstria“ oder der „Konzern“) wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) inkl. der Interpretationen der Standards (IFRIC), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

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

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

Für die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS sind bestimmte Annahmen zu treffen, die Auswirkungen auf die Rechnungslegung haben. Weiterhin übt der Vorstand seinen Beurteilungsrahmen in Bezug auf bestimmte Sachverhalte, die Einfluss auf die Rechnungslegung der Gruppe haben, aus. Die Bereiche der Rechnungslegung, die einen höheren Komplexitätsgrad aufweisen oder bei denen Annahmen und Schätzungen eine signifikante Auswirkung auf den Konzernabschluss haben, werden in Abschnitt 5 erläutert.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nicht anders angegeben, werden sämtliche Werte auf tausend Euro (TEUR) gerundet. Hieraus können sich in Einzelfällen in den Tabellen dieses Konzernabschlusses sowie in den unter den Erläuterungen aufgeführten Summen Rundungsdifferenzen ergeben.

Der Konzernabschluss umfasst die Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015.

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

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

Aufgrund des am 27. Oktober 2015 durchgeführten Unternehmenszusammenschlusses mit der Deutsche Office AG sind die Angaben des Konzerns für 2015 mit der Vergleichsperiode nur eingeschränkt vergleichbar.

3. ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND AUSWEISPFLICHTEN

Auswirkungen neuer beziehungsweise geänderter IFRS

Nachfolgend werden zunächst die in der Berichtsperiode erstmalig angewendeten, vom IASB verabschiedeten und in der EU zur Anwendung freigegebenen IFRS dargestellt. Anschließend werden die Standards und Interpretationen erläutert, die vom IASB zum Bilanzstichtag verabschiedet waren, aber entweder noch nicht verpflichtend anzuwenden waren oder deren Freigabe durch die Europäische Kommission noch ausstand.

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr die nachfolgend dargestellten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen erstmalig angewendet:

EU-Endorsement bis zum 31.12.2015	Standard/ Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre ab/nach	Auswirkungen
13.06.2014	IFRIC 21	Neue Interpretation „Abgaben“	17.06.2014	Zwischenberichterstattung
18.12.2014	Jährliches Verbesserungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle“	01.01.2015	Keine

Auswirkungen der erstmals in der Berichtsperiode anzuwendenden Standards, Interpretationen und Änderungen von Standards und Interpretationen

- **IFRIC 21 „Abgaben“**

Die Interpretation enthält Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften durch die öffentliche Hand auferlegt wird. Dabei wird das verpflichtende Ereignis für den Ansatz einer Schuld als die Aktivität identifiziert, die die Zahlung nach der einschlägigen Gesetzgebung auslöst. Erst bei Eintritt des verpflichtenden Ereignisses sind Abgaben bilanziell zu erfassen. Das verpflichtende Ereignis kann auch sukzessive über einen Zeitraum eintreten, so dass die Schuld zeitan- teilig anzusetzen ist.

IFRIC 21 wurde rückwirkend angewandt. Die Anwendung dieser Interpretation hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Für die Konzernzwischenberichterstattung ergaben sich hingegen unterjährig Auswirkungen auf die Darstellung des Grundsteueraufwands, der vollständig im ersten Quartal zu erfassen war und nicht mehr gleichmäßig über das Jahr verteilt wurde.

- **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2011-2013**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Vier Standards (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40) sind durch die Änderungen betroffen. Es handelt sich bei den Änderungen um Klarstellungen. Sie haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

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

Die alstria office REIT-AG hat in ihrem Konzernabschluss 2015 die nachstehenden Rechnungslegungsnormen, die vom IASB bereits verabschiedet worden sind, die aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren, nicht berücksichtigt.

EU-Endorsement	Standards/ Interpretationen	Inhalt	Anzuwenden für Ge- schäftsjahre ab/nach	Voraus- sichtliche Auswirkun- gen
Noch nicht übernommen	IFRS 9	Neuer Standard "Finanzinstrumente: Einordnung und Bewertung von Finan- zinstrumenten"	01.01.2018	Wird noch geprüft
Standard soll nicht übernommen werden	IFRS 14	Neuer Standard „Regulatorische Abgrenzungsposten“	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	IFRS 15	Neuer Standard „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“	01.01.2018	Anhang- angaben
Noch nicht übernommen	IFRS 16	Neuer Standard „Leasingverhältnisse“	01.01.2019	Keine wesent- lichen
24.11.2015	Änderungen an IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	01.01.2016	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 7 und IFRS 9	Verpflichtender Erstanwendungszeit- punkt und Angaben zum Übergang	01.01.2018	Keine
Noch nicht übernommen	Änderung an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Verschoben	Wird noch geprüft
Noch nicht übernommen	Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Keine
18.12.2015	Änderungen an IAS 1	Angabeninitiative	01.01.2016	Anhang- angaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 7	Angabeninitiative	01.01.2017	Anhang- angaben
Noch nicht übernommen	Änderungen an IAS 12	Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste	01.01.2017	Wird noch geprüft
02.12.2015	Änderung an IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung	01.01.2016	Keine
23.11.2015	Änderung an IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Änderung an IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge (Änderungen an IAS 19 'Leistungen an Arbeitnehmer')	01.02.2015	Keine
18.12.2015	Änderung an IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen	01.01.2016	Keine
17.12.2014	Jährliches Verbesse- rungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle“	01.02.2015	Keine
15.12.2015	Jährliches Verbesse- rungsprojekt	„Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle“	01.01.2016	Wird noch geprüft

▪ **IFRS 9 „Finanzinstrumente“**

Neuer Standard, der am 12. November 2009 verabschiedet wurde. Der Standard befasst sich mit der Einordnung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und wird voraussichtlich einen Einfluss auf die Rechnungslegung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns haben. Der Standard ist ab dem 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig. Die

genauen Auswirkungen, die sich aus IFRS 9 ergeben werden, werden derzeit noch geprüft.

▪ **IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“**

Es handelt sich bei IFRS 15 um einen neuen Standard, der am 28. Mai 2014 veröffentlicht wurde und auf Berichtsperioden anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Erlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Abgesehen von den erweiterten Anhangangaben werden von dem Standard keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet.

▪ **IFRS 16 „Leasingverhältnisse“**

Am 13. Januar 2016 hat das IASB mit IFRS 16 Leasingverhältnisse den neuen Rechnungslegungsstandard zur Leasingbilanzierung veröffentlicht. Der Standard betrifft mit seinen Neuerungen insbesondere die bilanzielle Erfassung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer, bei denen es durch IFRS 16 zu wesentlichen Änderungen bei der Bilanzierung kommt. Grundsätzlich sind nunmehr alle Leasingverträge bilanziell im Rahmen des sogenannten „Right of Use Approach“ (RoU-Ansatz) zu erfassen. Nach dem RoU-Ansatz wird künftig die aktuell noch nach IAS 17 „Leasingverhältnisse“ bestehende Möglichkeit von Off-Balance-Sheet-Gestaltungen durch die Strukturierung von Verträgen nicht mehr gegeben sein. Beim Operating Lease wird aktuell lediglich Aufwand aus den Leasingraten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die genutzten Vermögenswerte werden dagegen nicht bilanziert. Für Leasinggeber bleibt die Klassifizierung nach IAS 17 in Operating Lease und Finance Lease auch nach Anwendung des IFRS 16 erhalten.

Erstanwendungszeitpunkt für diesen Standard ist der 1. Januar 2019. Aus der Anwendung des IFRS 16 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft erwartet, da die Gesellschaft hauptsächlich Mietverträge aus der gewerblichen Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen hat und damit als Leasinggeber auftritt. Der Umfang der von der Gesellschaft als Leasingnehmer vereinbarten Geschäfte ist von untergeordneter Bedeutung.

▪ **Änderungen an IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“**

Die Änderungen an IFRS 11 betreffen die Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit. Es wird die Bilanzierung für den Fall verdeutlicht, dass diese Anteile einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen wurden am 6. Mai 2014 verabschiedet und sind ab dem 1. Januar 2016 verpflichtend anzuwenden. Aus den Änderungen werden keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns erwartet.

- **Änderungen an IFRS 7 in Bezug auf die Anwendung von IFRS 9**

Am 16. Dezember 2011 gab der IASB *Verpflichtende Zeitpunkte des Inkrafttretens und Übergangsangaben (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)* heraus, eine Verlautbarung, mit der der verpflichtende Zeitpunkt des Inkrafttretens von IFRS 9 auf Berichtsperioden verschoben wurde, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, und die Erleichterungen in Bezug auf die Neudarstellung von Vergleichsperioden und die entsprechenden Angaben in IFRS 7 geändert wurden. Die Änderungen an IFRS 7 sind anzuwenden, wenn ein Unternehmen erstmalig IFRS 9 anwendet (1. Januar 2018 oder bei vorzeitiger Anwendung von IFRS 9 früher).
- **Änderungen an IAS 28/IFRS 10 – Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture**

Die Änderungen adressieren einen Konflikt zwischen den Vorschriften von IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ und IFRS 10 „Konzernabschlüsse“. Mit ihnen wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens wurde auf unbestimmte Zeit verschoben.
- **Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 - „Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme“**

Die Änderungen adressieren Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben haben. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Da die alstria office REIT-AG keine Investmentgesellschaft darstellt und der Konzern keine Investmentgesellschaften umfasst, ergeben sich aus den Änderungen keine Auswirkungen.
- **Änderungen an IAS 1 „Angabeninitiative“**

Die Änderungen zielen darauf ab, Hürden zu beseitigen, die Ersteller in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wahrnehmen. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es werden geringfügige Änderungen bei der Darstellung des Abschlusses erwartet.
- **Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnungen - Angabeninitiative“**

Bei den Änderungen handelt es sich um Klarstellungen im Hinblick auf die Finanzierungstätigkeit eines Unternehmens. Damit soll der Abschlussadressat eine bessere Beurteilung der Finanzschulden vornehmen können.

- **Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern - Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste“**

Mit der Änderung des IAS 12 erfolgt eine Klarstellung, dass unrealisierte Verluste bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten zu abzugsfähigen temporären Differenzen führen. Es wird außerdem klargestellt, dass grundsätzlich für alle abziehbaren temporären Differenzen zusammen zu beurteilen ist, ob voraussichtlich künftig ausreichendes zu versteuerndes Einkommen erzielt wird, um diese nutzen und damit ansetzen zu können. IAS 12 wird durch Regeln und Beispiele ergänzt, die klarstellen, wie das künftige zu versteuernde Einkommen für die Bilanzierung aktiver latenter Steuern zu ermitteln ist.

- **Änderungen an IAS 16 und IAS 38 „Leitlinien zu den anzuwendenden Methoden der Abschreibung“**

Die am 12. Mai 2014 verabschiedeten Änderungen befassen sich mit der Anwendung von Abschreibungsmethoden. Es wird dargestellt, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Danach ist die umsatzbasierte Methode keine zulässige Abschreibungsmethode gemäß IAS 16. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns werden nicht erwartet.

- **Änderungen an IAS 16 und IAS 41 „Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen“**

Mit den am 30. Juni 2014 verabschiedeten Änderungen werden fruchttragende Pflanzen in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **Änderung an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“**

Der IASB hat am 21. November 2013 weitere Änderungen an IAS 19 herausgegeben. Mit den Änderungen werden die Vorschriften klargestellt, die sich auf die Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, zu Dienstleistungsperioden beziehen. Darüber hinaus wird eine die Bilanzierungspraxis erleichternde Lösung gewährt, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung des Konzerns.

- **Änderungen an IAS 27 - Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen**

Mit den Änderungen wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im separaten Abschluss eines Investors wieder zugelassen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

▪ **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2010-2012**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Sieben Standards (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, das am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

▪ **Jährlicher Verbesserungsprozess IFRS 2012-2014**

Der IASB hat im Rahmen seines Prozesses zur jährlichen Vornahme kleinerer Verbesserungen von Standards und Interpretationen (Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle) Änderungen veröffentlicht. Vier Standards (IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 und IAS 34) sind durch die Änderungen betroffen. Die Änderungen sind für Berichtsperioden eines Geschäftsjahres, das am oder nach dem 1. Juli 2016 beginnt, anzuwenden und haben nur geringe oder gar keine Relevanz für den Konzern.

Der Konzern wendete keinen neuen Standard oder Interpretation oder Änderung an einem Standard vorzeitig in 2015 an.

4. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

4.1 Tochtergesellschaften

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

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

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

Wenn die Gesellschaft keine Stimmrechtsmehrheit besitzt, so beherrscht sie das Beteiligungsunternehmen dennoch, wenn sie durch ihre Stimmrechte über die praktische Möglichkeit verfügt, die maßgeblichen Tätigkeiten des Beteiligungsunternehmens einseitig zu bestimmen. Bei der Beurteilung, ob ihre Stimmrechte für die Bestimmungsmacht ausreichen, berücksichtigt die Gesellschaft alle Tatsachen und Umstände, darunter:

- den Umfang der im Besitz der Gesellschaft befindlichen Stimmrechte im Verhältnis zum Umfang und zur Verteilung der Stimmrechte anderer Stimmrechtsinhaber,
- potenzielle Stimmrechte der Gesellschaft, anderer Stimmrechtsinhaber und anderer Parteien,

- Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen und
- weitere Tatsachen und Umstände, die darauf hinweisen, dass die Gesellschaft die gegenwärtige Möglichkeit besitzt oder nicht besitzt, die maßgeblichen Tätigkeiten zu den Zeitpunkten, zu denen Entscheidungen getroffen werden müssen, unter Berücksichtigung des Abstimmungsverhaltens bei früheren Haupt- bzw. Gesellschafterversammlungen zu bestimmen.

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

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

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

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

a) Änderung der Beteiligungsquote des Konzerns an bestehenden Tochterunternehmen

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

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

- (i) dem Gesamtbetrag des beizulegenden Zeitwertes der erhaltenen Gegenleistung und dem beizulegenden Zeitwert der zurückbehaltenen Anteile und

(ii) dem Buchwert der Vermögenswerte (einschließlich des Geschäfts- oder Firmenwertes), der Schulden des Tochterunternehmens und aller nicht beherrschenden Anteile.

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

Sofern die Gesellschaft Anteile an dem bisherigen Tochterunternehmen zurückbehält, werden diese mit dem zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung festgestellten beizulegenden Zeitwert angesetzt. Dieser Wert stellt die Anschaffungskosten der Anteile dar, die abhängig vom Grad der Beherrschung in der Folge gemäß IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ oder nach den Vorschriften für assoziierte oder Gemeinschaftsunternehmen bewertet werden.

b) Erwerb von Tochterunternehmen

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

Die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Hierzu gelten folgende Ausnahmen:

- Latente Steueransprüche oder latente Steuerschulden und Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten in Verbindung mit Vereinbarungen für Leistungen an Arbeitnehmer werden gemäß IAS 12 „Ertragsteuern“ bzw. IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ erfasst und bewertet,
- Schulden oder Eigenkapitalinstrumente, welche sich auf anteilsbasierte Vergütungen oder auf den Ersatz anteilsbasierter Vergütungen durch den Konzern beziehen, werden zum Erwerbszeitpunkt gemäß IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ bewertet und
- Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die gemäß IFRS 5 „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ als zur Veräußerung gehalten eingestuft sind, werden gemäß diesem IFRS bewertet.

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

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

Enthält die übertragene Gegenleistung eine bedingte Gegenleistung, wird diese mit dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der bedingten Gegenleistung innerhalb des Bewertungszeitraums werden rückwirkend korrigiert und entsprechend gegen den Geschäfts- oder Firmenwert gebucht. Berichtigungen während des Bewertungszeitraumes sind Anpassungen, um zusätzliche Informationen über Fakten und Umstände widerzuspiegeln, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden. Der Bewertungszeitraum darf jedoch ein Jahr vom Erwerbszeitpunkt an nicht überschreiten.

Die Bilanzierung von Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der bedingten Gegenleistung, die keine Berichtigungen während des Bewertungszeitraumes darstellen, erfolgt in Abhängigkeit davon, wie die bedingte Gegenleistung einzustufen ist. Handelt es sich bei der bedingten Gegenleistung um Eigenkapital, erfolgt keine Folgebewertung an nachfolgenden Abschlussstichtagen; ihre Erfüllung wird innerhalb des Eigenkapitals bilanziert. Eine bedingte Gegenleistung, die einen Vermögenswert oder eine Schuld darstellt, wird an nachfolgenden Abschlussstichtagen gem. IAS 39 oder IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“, sofern anzuwenden, bewertet und ein resultierender Gewinn oder Verlust in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

Ist die erstmalige Bilanzierung eines Unternehmenszusammenschlusses am Ende eines Geschäftsjahres noch nicht abgeschlossen, gibt die Gesellschaft für die Posten mit derartiger Bilanzierung vorläufige Beträge an.

Sofern innerhalb des Bewertungszeitraums neue Informationen bekannt werden, die die Verhältnisse zum Erwerbszeitpunkt erhellen, werden die vorläufig angesetzten Beträge korrigiert bzw. es werden zusätzliche Vermögenswerte oder Schulden angesetzt, falls erforderlich.

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

4.2 Unternehmenszusammenschlüsse

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde die im Berichtsjahr erworbene Deutsche Office AG mit ihren Tochtergesellschaften erstmalig nach den Vorschriften des IFRS 3 vollkonsolidiert. Die Deutsche Office AG, verfolgt als Geschäftszweck den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Beteiligungsgesellschaften. Dabei konzentrieren sich die geschäftlichen Aktivitäten auf Deutschland. Der Konzern der Deutsche Office AG (als Konzern im Folgenden „Deutsche Office“) besitzt Immobilien, die über den gesamten deutschen Raum verteilt sind. Das Portfolio umfasst vorwiegend Büro- und Einzelhandelsflächen einschließlich zweier Hotels und dreier Seniorenresidenzen. Die Deutsche Office weist zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den alstria-Konzern, zum 27. Oktober 2015 einen Immobilienbestand mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 1.645 Mio. aus. Die Hauptgründe für die Übernahme liegen neben erwarteten Effizienzgewinnen und einer verbesserten Finanzierungsstruktur in dem Ausbau der Marktführerschaft im Bereich Büroimmobilien mit einem Portfolio der gemeinsamen Einheit von rund EUR 3,5 Mrd.

Die alstria office REIT-AG hat am 16. Juni 2015 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot (in Form eines Umtauschangebots) an die Aktionäre der Deutschen Office AG zum Erwerb sämtlicher auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien der Deutschen Office veröffentlicht. Die alstria office REIT-AG bot den Aktionären der Deutsche Office AG 0,381 alstria-Aktien im Tausch gegen eine Aktie der Deutsche Office AG an. Das Übernahmeangebot unterlag einer Mindestannahmequote von 69,6%, die überschritten wurde. Die Annahmefrist lief vom 21. August 2015 bis zum 2. Oktober 2015, 24 Uhr, die weitere Annahmefrist vom 8. Oktober 2015 bis zum 21. Oktober 2015, 24 Uhr. Die Annahmequote betrug 90,6%. Mit Eintragung der für die Übernahme der Deutsche Office generierten neuen alstria-Aktien in das Handelsregister hat die Gesellschaft Kontrolle über die Deutsche Office AG und deren Konzerngesellschaften erlangt.

Nach Ausübung einer Option wurden am 3. November 2015 weitere 4,0% der Deutsche Office AG-Aktien erworben, so dass alstria zum 31. Dezember 2015 94,6% der Aktien der Deutsche Office AG hält. Die Minderheitsaktionäre halten dementsprechend insgesamt 5,4 % an der Deutsche Office AG.

Die gesamten Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs (beizulegender Zeitwert der übertragenden Gegenleistung) beliefen sich auf TEUR 822.683. Die Anschaffungskosten, also die gewährte Gegenleistung für die übernommenen Vermögenswerte und Schulden der Deutsche Office, bemessen sich nach dem Wert der ausgegebenen Anteile an der Gesellschaft - den neuen alstria-Aktien. Die Übernahme erfolgte durch die Ausgabe von 65.067.569 neuen Aktien der Gesellschaft. Davon wurden 62.317.526 neue Aktien zum Erwerb der 90,6% zu einem Aktienkurs einer alstria-Aktie von EUR 12,66 (XETRA-Schlusskurs zum Übernahmetag, dem 27. Oktober 2015) generiert, woraus sich ein Kaufpreis für die 90,6%-Anteile an der Deutsche Office AG von TEUR 788.940 ergibt. Die Über-

Konzernabschluss

nahme weiterer 4% Anteile an der Deutsche Office AG erfolgte mit Wirkung (Eintragung von 2.750.043 neuen alstria-Aktien im Handelsregister) vom 3. November 2015 zu einem XETRA-Schlusskurs von EUR 12,27 je Aktie, woraus sich ein Kaufpreis von TEUR 33.743 ergibt. Bei der Übernahme handelt es sich um einen einheitlichen Geschäftsvorfall. Erwerbszeitpunkt für alle übernommenen Anteile ist der 27. Oktober 2015. Die Erstkonsolidierung wurde zum 27. Oktober 2015 vorgenommen.

Die Anschaffungskosten können den erworbenen Vermögenswerten und Schulden, bewertet zu geschätzten Marktwerten, wie folgt zugeordnet werden:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt
Vermögenswerte	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.645.210
Langfristige derivative Finanzinstrumente	60
Sonstiges langfristiges Vermögen	624
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien	27.620
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	31
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	12.386
Liquide Mittel	116.029
Übernommenes Vermögen	1.801.960
Schulden	
Langfristige derivative Finanzinstrumente	25.555
Sonstige langfristige Schulden	899.512
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	8.074
Sonstige kurzfristige Schulden	152.236
Übernommene Schulden	1.085.377
Nettovermögen zu 100%	716.583

Der mit dem Erwerb entstandene Geschäfts oder Firmenwert ermittelt sich daraus wie folgt:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt
Anschaffungskosten	822.683
Nichtbeherrschende Anteile	38.695
Nettovermögen zu 100%	-716.583
Geschäfts- oder Firmenwert	144.795

Im Rahmen der Durchführung der Übernahme entstanden insgesamt Rechts-, Beratungs- und sonstige Kosten in Höhe von TEUR 10.762. Ein Teil dieser Kosten entfällt mit TEUR 997 auf die Kapitalerhöhung für die Entstehung der für das Umtauschangebot erforderlichen neuen Aktien. Diese Kosten wurden von der übertragenden Gegenleistung ausgenommen und erfolgsneutral von der Kapitalrücklage abgezogen. Der verbleibende Teil betrifft die für die Transaktion angefallenen anschaffungsbezogenen Nebenkosten in Höhe von TEUR 9.765. Sie wurden ebenfalls von der übertragenden Gegenleistung ausgenommen, als Aufwand des Geschäftsjahres erfasst und innerhalb der sonstigen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Bedingte Gegenleistungen und Vermögenswerte für Entschädigungsleistungen wurden nicht vereinbart.

Der Bruttobetrag der im Rahmen der Transaktion erworbenen Forderungen, die sich im Wesentlichen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zusammensetzen, betrug TEUR 10.755. Darauf sind Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 634 erfasst, so dass sich der beizulegende Zeitwert der erworbenen Forderungen auf TEUR 10.121 beläuft.

Bei der Bewertung der nichtbeherrschenden Anteile wurde von dem Wahlrecht des IFRS 3.19 Gebrauch gemacht, die nicht beherrschenden Anteile mit den entsprechenden Anteilen am Nettovermögen exklusive des Firmenwertes von TEUR 144.795 zu bewerten.

Im Rahmen der Kaufpreisallokation (sog. Purchase Price Allocation oder PPA) wurden keine stille Reserven oder Lasten aufgedeckt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis in Höhe von TEUR 822.683 und dem Nettobuchwert von 94,6% der Anteile an der Deutsche Office AG im Zeitpunkt des Unternehmenszusammenschlusses von TEUR 677.888 entfällt somit in voller Höhe auf den Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 144.795. Der entstandene Geschäfts- oder Firmenwert resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg des Aktienkurses der alstria office REIT-AG und der gleichzeitigen abwertungsbedingten Abnahme des Nettobuchwertes der Deutsche Office während des Übernahmzeitraums. Wirtschaftlich betrachtet resultiert der Geschäfts- oder Firmenwert im Wesentlichen aus einer besseren Finanzierungsposition.

Aus dem Unternehmenserwerb ergab sich ein Nettozahlungsmittelzufluss von TEUR 116.029, da aufgrund des Anteilstausches keine Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln geleistet wurde.

Wäre die Deutsche Office AG mit ihren Tochtergesellschaften bereits ab dem 1. Januar 2015 voll konsolidiert worden, hätten die einbezogenen Umsatzerlöse - bestehend aus Mieterlösen - TEUR 106.668 und der Jahresfehlbetrag TEUR 78.975 betragen. Davon entfallen auf den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit Umsätze in Höhe von TEUR 18.142 sowie ein Jahresfehlbetrag von TEUR 19.302.

Für den aus dem Erwerb resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert wird keine steuerliche Abzugsfähigkeit erwartet.

Im Geschäftsjahr 2014 ereigneten sich keine Unternehmenszusammenschlüsse.

4.3 Voll konsolidierte Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr umfasste die Gruppe der konsolidierten Unternehmen einschließlich der alstria office REIT-AG 93 (Vorjahr: 20) Gesellschaften. Zum Bilanzstichtag bestanden noch 67 (Vorjahresbilanzstichtag: 20 Gesellschaften). Weiterhing wurden zwei Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode einbezogen.

Konzernabschluss

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

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
1	alstria office REIT-AG	Hamburg	Muttergesellschaft		Immobilienmanagement; Holding
2	alstria Bamlerstraße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
3	alstria Gänsemarkt Drehbahn GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
4	alstria Englische Planke GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
5	alstria Halberstädter Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
6	alstria Hamburger Straße 43 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
7	alstria Ludwig-Erhard-Straße GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
8	alstria Mannheim/Wiesbaden GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
9	alstria Portfolio 1 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
10	alstria Steinstraße 5 GP GmbH	Hamburg	100,0	1	Komplementär
11	alstria solutions GmbH	Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
12	alstria office Bamlerstraße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
13	alstria office Gänsemarkt Drehbahn GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
14	alstria office Englische Planke GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
15	alstria office Halberstädter Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Ohne Aktivitäten
16	alstria office Hamburger Straße 43 GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
17	alstria office Insterburger Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
18	alstria office Ludwig-Erhard-Straße GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
19	alstria office Mannheim/Wiesbaden GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
20	alstria office Steinstraße 5 GmbH & Co. KG	Hamburg	100,0	1	Bestandshaltung
21	beehive GmbH & Co. KG	1) Hamburg	100,0	1	Servicegesellschaft
22	DO Deutsche Office AG	2) Köln	94,6	1	Immobilienmanagement; Zwischenholding
23	German Acorn PortfolioCo I GmbH	2) Köln	94,6	22	Zwischenholding
24	GA PortfolioCo I Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	23	Ohne Aktivität
25	GA Regionen PortfolioCo I GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
26	GA Objekt 2001 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
27	GA Objekt 2003 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
28	GA Objekt 2005 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
29	GA Objekt 2007 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
30	GA Objekt 2008 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
31	GA Objekt 2009 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
32	GA Objekt 2010 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
33	GA Objekt 2011 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
34	GA Objekt 2012 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
35	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo I GmbH	2) Köln	94,6	23	Bestandshaltung
36	German Acorn PortfolioCo II GmbH	2) Köln	94,6	22	Zwischenholding
37	GA 5. Objekt 1004 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
38	GA 6. Objekt 1007 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
39	GA 7. Objekt 1008 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
40	GA 8. Objekt 1011 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
41	GA 10. Objekt 1014 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
42	GA 11. Objekt 1015 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
43	GA 12. Objekt 1016 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
44	GA 13. Objekt 1019 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
45	GA 14. Objekt 1020 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität

Konzernabschluss

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
46	GA 15. Objekt 1021 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
47	GA 17. Objekt 1024 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
48	GA 18. Objekt 1027 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
49	GA 19. Objekt 1028 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
50	GA 20. Objekt 1030 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
51	GA 21. Objekt 1034 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
52	GA 23. Objekt 1036 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
53	GA 24. Objekt 1037 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
54	GA 25. Objekt 1038 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
55	GA 26. Objekt 1039 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
56	GA 27. Objekt 1040 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
57	GA 28. Objekt 1042 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
58	GA 29. Objekt 1043 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
59	GA 32. Objekt 1046 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
60	GA 34. Objekt 1048 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
61	GA 35. Objekt 1049 Verwaltungs GmbH	2);3) Köln	94,6	36	Ohne Aktivität
62	GA 5. Objekt 1004 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
63	GA 6. Objekt 1007 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
64	GA 7. Objekt 1008 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
65	GA 8. Objekt 1011 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
66	GA 10. Objekt 1014 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
67	GA 11. Objekt 1015 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
68	GA 12. Objekt 1016 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
69	GA 13. Objekt 1019 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
70	GA 14. Objekt 1020 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
71	GA 15. Objekt 1021 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
72	GA 17. Objekt 1024 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
73	GA 18. Objekt 1027 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
74	GA 19. Objekt 1028 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
75	GA 20. Objekt 1030 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
76	GA 21. Objekt 1034 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
77	GA 23. Objekt 1036 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
78	GA 24. Objekt 1037 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
79	GA 25. Objekt 1038 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
80	GA 26. Objekt 1039 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
81	GA 27. Objekt 1040 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
82	GA 28. Objekt 1042 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
83	GA 29. Objekt 1043 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
84	GA 32. Objekt 1046 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
85	GA 34. Objekt 1048 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
86	GA 35. Objekt 1049 Beteiligungs GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
87	GA Region Nord GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
88	GA Region Süd GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
89	GA Region Mitte GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
90	GA Fixtures and Facility Management PortfolioCo II GmbH	2) Köln	94,6	36	Bestandshaltung
91	DO PortfolioCo III GmbH	2) Köln	94,6	22	Zwischenholding
92	DO Objekt 3001 Stuttgart GmbH	2) Köln	94,6	91	Bestandshaltung
93	DO Fixtures and Facility Management PortfolioCo III GmbH	2) Köln	94,6	91	Bestandshaltung

1) Gegründet im Dezember 2015.

2) Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses vom 27. Oktober 2015 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

3) Im Dezember 2015 beendet durch Anwachsung auf die jeweilige Muttergesellschaft.

Konzernabschluss

In den Konsolidierungskreis sind neben der alstria office REIT-AG Unternehmen einbezogen, bei denen der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaften zusteht. Der Konsolidierungskreis umfasst zum Bilanzstichtag die Gesellschaft sowie 21 inländische Tochter- und 45 inländische Enkelunternehmen. Ein Tochterunternehmen wurde im Laufe des zweiten Halbjahres 2015 neu gegründet. Durch Unternehmenszusammenschluss am 27. Oktober 2015 wurden die Deutsche Office AG und 71 indirekt über diese gehaltenen Gesellschaften erstmals in den Konzernabschluss konsolidiert. Im weiteren Verlaufe des Geschäftsjahres wurden 26 dieser inländischen Gesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft auf ihre jeweilige Muttergesellschaft verschmolzen. Infolge der Verschmelzung umfasst der Konzernkreis zum 31. Dezember 2015 67 Gesellschaften (31. Dezember 2014: 20 Gesellschaften).

Der Konzernabschluss entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses der Gesellschaft und der einbezogenen Tochtergesellschaften.

Es haben sich keine weiteren Änderungen des Konsolidierungskreises im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 ergeben. Bei allen Gesellschaften des Konzerns handelt es sich um immobilienverwaltende Gesellschaften, Gesellschaften mit Holdingfunktion oder Komplementärgesellschaften.

4.4 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag hält der Konzern Beteiligungen an zwei Gemeinschaftsunternehmen, deren Beteiligungsbuchwert sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 23.900 beläuft.

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

in %			Stimmrechts- und Kapitalanteil	
Namen des Gemeinschaftsunternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2015	31.12.2014
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Hamburg, Deutschland	49,0	49,0
Alte Post General Partner GmbH i.L.	n/a	Oststeinbek, Deutschland	49,0	-
Zum 30. Dezember 2015 aufgelöst:				
Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG	Halten und Verwalten von Immobilien	Oststeinbek, Deutschland	n/a	49,0

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

Konzernabschluss

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

in TEUR	2015	2014
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	1.988	12.798
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	0	0
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	1.988	12.798

in TEUR	31. Dez. 2015	31. Dez. 2014
Summe der Buchwerte der Konzernanteile an diesen Unternehmen	23.900	34.534

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

5. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

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

5.1 Ermessensentscheidungen

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

Operating-Leasing-Verhältnisse - der Konzern als Leasinggeber

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

5.2 Schätzungen und Annahmen

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

- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien,
- der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente einschließlich eingebetteter Derivate,
- für die Kaufpreisallokation im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit Deutsche Office (vgl. Abschnitt 4.2),
- im Rahmen des Niederstwerttests für den Geschäfts- oder Firmenwert,
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von virtuellen Aktien, die dem Management gewährt wurden,
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von sonstigen Rückstellungen,
- der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Wandelgenussscheinen und
- der Ermittlung der aktiven latenten Steuern.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Insbesondere bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind eine Vielzahl an Schätzungsparametern heranzuziehen und zu berücksichtigen. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde durch akkreditierte, externe und unabhängige Gutachter (Colliers International UK plc, London, UK und CBRE GmbH, Frankfurt am Main) vorgenommen (vgl. Abschnitt 7). Wenn die zukünftigen Entwicklungen bei diesen Immobilien von den geschätzten abweichen, können daraus möglicherweise Aufwendungen aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert auch in größerem Umfang entstehen. Dies kann sich negativ auf die künftige Ertragslage auswirken. Angaben zu dem Einfluss der wichtigsten Eingangsparameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 10.1.

Beizulegender Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente

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

Niederstwerttest für den Geschäfts- oder Firmenwert

Für die Bestimmung des Vorliegens einer Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwertes ist es erforderlich, den Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet worden ist, zu ermitteln. Die Berechnung des Nutzungswertes bedarf der Schätzung künftiger Cashflows aus der zahlungsmittelgenerierenden Einheit sowie eines geeigneten Abzinsungssatzes für die Barwertberechnung. Wenn die tatsächlich erwarteten künftigen Cashflows geringer als bisher geschätzt ausfallen, kann sich weiterer Abwertungsbedarf ergeben.

Der Geschäfts- oder Firmenwert erwies sich zum 31. Dezember 2015 als in voller Höhe nicht mehr werthaltig, da der erzielbare Betrag unter dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ohne Geschäfts- oder Firmenwert lag. Einzelheiten zur Berechnung der Wertminderung können dem Abschnitt 10.4 entnommen werden.

Beizulegender Zeitwert von virtuellen Aktien

Die virtuellen Aktien, die dem Vorstand im Rahmen eines aktienbasierten Vergütungsprogramms gewährt wurden, werden bis zu ihrem Ausgleich an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Rückstellung ausgewiesen. Der anteilige Aufwand der Periode entspricht der Zuführung bzw. Auflösung der Rückstellung zwischen den Berichtsstichtagen zuzüglich des in der Berichtsperiode ausbezahlten Dividendenäquivalents. Für diese Bewertung muss die Gesellschaft Schätzungen bestimmter Parameter vornehmen, die daher Unsicherheiten unterworfen sind. Der beizulegende Zeitwert der virtuellen Aktien ist aufgrund der Bestimmungen des aktienbasierten Vergütungsprogramms über den Erdienungszeitraum zu verteilen. Die daraus entstandenen Personalaufwendungen führten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zu Zuführungen in die sonstigen Rückstellungen i.H.v. TEUR 2.616 (31. Dezember 2014: TEUR 749) und einem Rückstellungsbetrag von TEUR 3.470 (31. Dezember 2014: TEUR 1.490) zum Bilanzstichtag.

Ansatz und Bewertung von sonstigen Rückstellungen

Weiterhin sind in den sonstigen Rückstellungen gewährte Mietgarantien mit einem Betrag von TEUR 1.244 (31. Dezember 2014: TEUR 2.325) enthalten. Der Ermittlung des Wertes der Rückstellungen für Mietgarantien liegt die Einschätzung der möglichen Ausübungswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme zugrunde, die sich auf Informationen über die Situation der Mieter in Bezug auf die mögliche Ausübung der Kündigungsoption bezieht.

Beizulegender Zeitwert von Wandelgenussscheinen

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

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und als zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien, ohne geleistete Anzahlungen	3.289.705	1.645.840
Geschäfts- oder Firmenwert	0	n/a
Positive Zeitwerte von Derivaten	8.462	6.643
Negative Zeitwerte von Derivaten	23.208	19.686
Sonstige Rückstellungen	5.014	4.089
Bewertung der Wandelgenussrechte und virtuellen Aktien	-3.428	-1.410

6. SAISONALE ODER WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

7. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

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

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerte oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. für die Schuld zugrunde legen würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln. Weiterhin wird für die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf

- dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder

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

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

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswertes oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswertes oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfeststellung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld zum Bewertungsstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und/oder die Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

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

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

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

Eingangsparameter auf Stufe 3 erfordern umfangreichere Angabepflichten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und weder in der Produktion noch für Verwaltungszwecke eingesetzt werden. Dies umfasst auch Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobili-

lien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten angesetzt. Zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zählen nach IAS 40.17 ebenfalls spätere Kosten für den Ausbau, die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung einer Immobilie.

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

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

Im Rahmen der zuvor beschriebenen Bemessungshierarchie kommen bei Immobilien Eingangsparameter der Stufe 2 und 3 in Betracht, wobei der Großteil auf Eingangsparameter der Stufe 3 entfällt. Die Eingangsparameter, die im Bewertungsansatz des Konzerns zur Anwendung kommen, umfassen Mieterlöse, bereinigte Renditekennzahlen (z.B. immobilien-spezifische Kapitalisierungszinssätze), Leerstandszeiten und in Bezug auf das DCF Verfahren auch Marktwachstumsprognosen. Es handelt sich bei diesen Eingangsparametern um wesentliche nicht auf Märkten beobachtbare Eingangsparameter. Daher erfolgt die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes, wie sie vom Konzern zur Bewertung aller als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien genutzt wird, insgesamt gemäß Stufe 3. Informationen zu den wesentlichen verwendeten, nichtbeobachtbaren Eingangsparametern und ihren Sensitivitäten in Bezug auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns finden sich in Abschnitt 10.1.

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

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

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

Bewertungsverfahren für die zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien

Die Bemessungshierarchie trifft keine Aussage zu dem anzuwendenden Bewertungsverfahren.

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

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

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

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten zum 31. Dezember 2015 erfolgte - wie im Vorjahr - durch externe Immobiliensachverständige nach international gebräuchlichen, IFRS-konformen Bewertungsverfahren. Dabei wurde ein Teil der Immobilien nach dem sogenannten „Hardcore and Top Slice“-Verfahren bewertet, wohingegen der andere Teil der Immobilien auf der Grundlage eines „Discounted Cashflow“-Verfahrens bewertet wurden.

Bei den Immobilien der ersten Kategorie handelt es sich um die von dem alstria-Konzern vor der Übernahme des Deutsche Office-Konzerns gehaltenen Immobilien. Diese wurden von Colliers International UK plc, London, (im Folgenden „Colliers“) nach dem „Hardcore and Top Slice“-Verfahren bewertet. Bei den Immobilien der zweiten Kategorie handelt es sich um die von dem Teilkonzern Deutsche Office gehaltenen Objekte. Diese wurden zum Bilanzstichtag von CBRE GmbH, Frankfurt am Main, nach dem „Discounted Cashflow“- (DCF)-Verfahrens bewertet.

Beschreibung des „Hardcore and Top Slice“-Verfahrens

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

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

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

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

- Vertragsmiete für die Restlaufzeit des bestehenden Vertrages,
- eine Leerstandszeit zwischen 6 und 18 Monaten nach Auslaufen des Mietvertrages,
- notwendige Instandhaltungskosten zur Wiedervermietung auf vergleichbarem Mietniveau,

- Neuvermietung zu Marktmieten,
- Kapitalisierungszinssätze, welche das individuelle Risiko der Immobilie sowie das Marktgeschehen (Vergleichstransaktionen) wiedergeben,
- nicht-umlagefähige Betriebskosten i. H. v. 5% der Marktmiete p. a.,
- Nettoveräußerungspreis.

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

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

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

Beschreibung des DCF-Verfahrens

Bei dem DCF-Verfahren werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Ein- und Ausgaben im Detailbetrachtungszeitraum (zehn Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cashflow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden u.a. verschiedene Parameter wie

- Mietansätze für Erst- und Folgevermietungen,
- Ausbau- und Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen,
- Leerstandszeiten und -kosten,
- nicht umlegbare Nebenkosten sowie zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers,
- eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals

berücksichtigt.

Am Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Verkauf der Immobilie simuliert, wobei die Liegenschaft hierzu mit der „Income Capitalisation Method“ bewertet wird. Dabei werden stabilisierte Mieteinnahmen und eine angemessene Investitionsrendite zugrunde gelegt.

Im Gegensatz zur DCF-Methode handelt es sich bei der Income Capitalisation Method um ein statisches, einperiodiges Bewertungsverfahren, bei dem keine explizite Darstellung von Mietentwicklungen

gen im Zeitablauf vorgenommen wird. Die Auswirkungen von zeitlichen Veränderungen der Miete sowie weiterer Markt- oder Finanzfaktoren sind implizit im Kapitalisierungszins enthalten.

Der sich im Betrachtungszeitraum ergebende Cashflow inklusive des simulierten Verkaufs wird mit einem geschätzten Diskontierungszinssatz, welcher aus dem Kapitalmarkt abgeleitet wird, auf den Stichtag der Bewertung diskontiert, um einen Barwert zu ermitteln.

Durch Abzug der Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerkosten) vom errechneten Barwert ergibt sich der Marktwert des Objektes.

Das Bewertungsverfahren entspricht den „Practice Statements“ der Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards (vs 3.2 der Valuation Standards).

Die Marktwerte der Immobilien des alstria-Konzerns entsprechen den beizulegenden Zeitwerten gemäß IFRS 13.

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

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

Zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte

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

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

Leasingverhältnisse

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

Operating Leasing

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

Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

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

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

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

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

Zinsaufwendungen und -erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern ab- bzw. zufließen wird und die Höhe der Aufwendungen und Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Zinsaufwendungen und -erträge werden nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrags mittels des maßgeblichen Effektivzinssatzes zeitlich abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Aus- bzw. Einzahlungen über die Laufzeit der finanziellen Verbindlichkeit bzw. des finanziellen Vermögenswertes bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden.

Steuern

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

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

Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

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

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitenmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme

- der latenten Steuerschuld aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- der latenten Steuerschuld aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen

und Anteilen an Joint Ventures stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steuern werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Joint Ventures stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital bzw. sonstigen Ergebnis erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Ergebnis je Aktie

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

Wertminderungen von Vermögenswerten

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

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

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

Geschäfts- oder Firmenwert

Ein aus einem Unternehmenszusammenschluss resultierender Geschäfts- oder Firmenwert wird zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen bilanziert und ist gesondert in der Konzernbilanz auszuweisen.

Für Zwecke der Wertminderungsprüfung wird der Geschäfts- oder Firmenwert bei Erwerb auf jene zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (oder Gruppen davon) des Konzerns aufgeteilt, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen können. Zahlungsmittelgenerierende Einheiten, denen ein Teil des Geschäfts- oder Firmenwertes zugeteilt wurde, sind wenigstens jährlich auf Wertminderung zu prüfen. Liegen Hinweise für eine Wertminderung einer Einheit vor, kann es erforderlich sein, häufiger Wertminderungstests durchzuführen. Wenn der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit kleiner ist als der Buchwert der Einheit, ist der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert eines jeglichen der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes und dann anteilig den anderen Vermögenswerten auf Basis der Buchwerte eines jeden Vermögenswertes im Verhältnis zum Gesamtbuchwert der Vermögenswerte innerhalb der Einheit zuzuordnen. Dabei ist der erzielbare Betrag der höhere Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Jeglicher Wertminderungsaufwand des Geschäfts- oder Firmenwertes wird direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in künftigen Perioden nicht aufgeholt werden.

Bei der Veräußerung einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird der darauf entfallende Betrag des Geschäfts- oder Firmenwertes im Rahmen der Ermittlung des Abgangserfolges berücksichtigt.

Sachanlagen

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

Die planmäßige Abschreibung von Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer (drei bis 23 Jahre). Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die erwartete Nutzungsdauer 50 Jahre. Das Gebäude wird planmäßig über diese Nutzungsdauer abgeschrieben, während das Grundstück nicht planmäßig abgeschrieben wird.

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

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

Die planmäßige Abschreibung von Lizenzen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (drei bis 30 Jahre).

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

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

Finanzinstrumente

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

Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Die beizulegenden Zeitwerte von börsennotierten Anleihen werden zum aktuellen Marktpreis bewertet. Für den Fall, dass der Markt für finanzielle Vermögenswerte nicht liquide ist (oder für nicht gelistete Anleihen), ermittelt die Gruppe die beizulegenden Zeitwerte auf Basis von Bewertungsverfahren. Diese berücksichtigen aktuelle „at arm's length“-Transaktionen, im Wesentlichen identische Referenzanlagen, Discounted-Cashflow-Analysen sowie Optionspreismodelle, die den größtmöglichen Gebrauch von marktbasierter Kenngrößen machen und so wenig wie möglich auf gesellschaftsspezifischen Angaben beruhen.

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

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

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

Nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebundene derivative Finanzinstrumente sind zwingend als „zu Handelszwecken gehalten“ einzustufen und damit erfolgswirksam mit den beizulegenden Zeitwerten zu bilanzieren. Sind diese negativ, führt dies zum Ansatz unter den finanziellen Verbindlichkeiten.

Zu Veräußerungszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte sind finanzielle Vermögenswerte, die keine Derivate sind und die entweder in diese Kategorie eingeordnet wurden oder die keiner anderen Kategorie zuzuordnen sind. Sie werden im Anlagevermögen ausgewiesen, solange die Unternehmensleitung eine Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten ab Bilanzstichtag nicht beabsichtigt oder die Restlaufzeit zum Bilanzstichtag nicht weniger als zwölf Monate beträgt. Die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und im Folgenden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert ausge-

wiesen. Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten werden im Eigenkapital berücksichtigt; im Falle ihrer Veräußerung oder Ausbuchung werden die kumulierten Änderungen ihrer beizulegenden Zeitwerte in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Der Konzern hält keine finanziellen Vermögenswerte, die gemäß der in IAS 39 vorgesehenen Klassifikation als „gehalten bis zur Endfälligkeit“ einzuordnen sind.

Abgesehen von den derivativen Finanzinstrumenten, die nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden sind, wurden keine Finanzinstrumente erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Forderungen

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

Unverzinsliche Forderungen, die in mehr als einem Jahr fällig sind, werden abgezinst.

Gewinne und Verluste bei einer Ausbuchung oder Wertminderung der Forderungen sowie im Rahmen von Amortisationen werden erfolgswirksam verbucht.

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente und Hedging

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

Diese Finanzinstrumente wurden zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014 von unabhängigen Dritten bewertet. Der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten wird ermittelt, indem zukünftig erwartete Cashflows über die Restlaufzeit der Vereinbarung auf Basis der aktuellen Marktkurse oder der Zinsstruktur diskontiert werden. Weitere Einzelheiten zur Bewertung der derivativen Finanzinstrumente im Rahmen der Fair-Value-Hierarchie finden sich in Abschnitt 18.3.

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

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

Gewinne und Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate während einer Periode werden, soweit sie nicht als Hedge-Accounting zu qualifizieren sind, direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

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

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

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

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

Die Bilanzierung der laufenden Bankguthaben erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Bestand eigener Aktien

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

Verbindlichkeiten

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

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

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

- mit dem Rückzahlungswert oder
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet

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

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

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

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

Rückstellungen

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

Eine Rückstellung für Restrukturierungsaufwendungen wird erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten formalen Restrukturierungsplan aufgestellt hat, der bei den Betroffenen durch den Beginn der Umsetzung des Plans oder die Ankündigung seiner wesentlichen Bestandteile eine gerechtfertigte Erwartung geweckt hat, dass die Restrukturierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei der Bewertung einer Restrukturierungsrückstellung finden nur die direkten Aufwendungen für die Restrukturierung Eingang. Es handelt sich somit nur um die Beträge, die durch die Restrukturierung verursacht wurden und nicht im Zusammenhang mit den fortgeführten Geschäftstätigkeiten des Konzerns stehen.

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

Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

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

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

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

Detaillierte Informationen zum Modell finden sich in Abschnitt 17 bzw. im Vergütungsbericht.

8. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Umsatzerlöse werden durch eine größere Anzahl von Mietern generiert. Von den Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 115.337 (2014: TEUR 101.782) entfallen TEUR 28.387 (2014: TEUR 30.986) und TEUR 15.656 (2014: TEUR 15.656) auf Umsätze mit den beiden größten Kunden des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat weder im Geschäftsjahr 2015 noch im Geschäftsjahr 2014 10% oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

9. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

9.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	115.337	101.782

Die Umsatzerlöse beinhalten ganz überwiegend Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. In den Mieterträgen sind Effekte von TEUR 423 (2014: TEUR 1.770) aus der Berücksichtigung von mietfreien Zeiten enthalten.

Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der Deutsche Office sind seit dem Erwerbszeitpunkt TEUR 18.142 Erträge aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien realisiert worden.

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

Die Mieterträge für Raummieten enthalten variable Mieterträge in Höhe von TEUR 844 (Vorjahr: TEUR 0). Es handelt sich hierbei um Mietverträge, bei denen die Mietzahlungen an das operative Ergebnis der Mieter geknüpft sind.

9.2 Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelastetem Betriebsaufwand

in TEUR	2015	2014
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	18.652	15.586
Rückerstattung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	564	836
	19.216	16.422
Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-18.710	-15.695
Rückgewährung von weiterbelasteten Betriebskosten aus den Vorjahren	-929	-1.359
	-19.639	-17.054
Erträge abzüglich Aufwendungen aus weiterbelasteten Betriebskosten	-423	-632

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

9.3 Grundstücksbetriebsaufwand

in TEUR	2015	2014
Instandhaltung und Modernisierung	4.796	5.156
Leerstandskosten	4.689	3.210
Laufende Reparaturen	1.605	1.656
Objektverwaltung	543	57
Rechts- und Beratungskosten	450	524
Grundsteuern	101	101
Sonstige Aufwendungen	590	426
	12.774	11.130

9.4 Verwaltungsaufwand

in TEUR	2015	2014
Anwalts- und Beratungskosten	2.514	1.383
Prüfungshonorar (Prüfung und prüfungsnahe Dienstleistungen)	568	335
Kommunikation und Marketing	465	550
Reisekosten	446	319
Abschreibungen	426	420
Vergütung des Aufsichtsrats	353	305
Leasingraten und Mieten	214	181
Bürokosten	170	144
Aufwendungen für IT-Leistungen	195	433
Personalbeschaffungskosten	161	60
Versicherungsaufwendungen	160	100
Spenden und ähnliche Zuwendungen	78	0
Schulungen und Workshops	76	85
Sonstige	557	440
	6.383	4.755

Der Anstieg der Anwalts- und Beratungskosten resultiert aus den Beratungskosten für die Realisierung eines innovativen Vermietungskonzeptes und ein weiteres Strategiprojekt im Geschäftsjahr 2015.

9.5 Personalaufwand

in TEUR	2015	2014
Löhne und Gehälter	4.826	4.150
Sozialversicherungsbeiträge	730	623
Boni	1.679	1.260
Abfindungsaufwand	1.200	0
Aufwand für aktienbasierte Vergütung	3.428	1.410
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus virtuellen Aktien</i>	2.616	749
<i>davon für aktienbasierte Vergütung aus Wandelgenussscheinen</i>	812	661
Beiträge zur Altersvorsorge und Arbeitsunfähigkeit Vorstand	203	209
Sonstige	2	155
	12.068	7.807

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert zum einen aus der Einbeziehung der Deutsche Office in den Konzernabschluss. Zum anderen ergab sich ein höherer Betrag aus aktienbasierter Vergütung infolge des Anstiegs des Aktienkurses der alstria-Aktie.

Der Abfindungsaufwand resultiert aus der sozialverträglichen Beendigung von Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Übernahme der Deutsche Office AG.

Die den Mitarbeitern gewährten Wandelgenussscheine berechtigen nicht nur zur Wandlung unter den vorausgesetzten Bedingungen, sie gewähren auch ein Anrecht auf die jährliche Zahlung eines der Dividende entsprechenden Betrages. Daher sind die aktienbasierten Vergütungen im Zusammenhang mit den Wandelgenussscheinen sowohl im Eigenkapital (für das Wandlungsrecht) als auch in den Verbindlichkeiten (für das Dividendenrecht) zu berücksichtigen. Von den TEUR 812 Aufwand aus Wandelgenussscheinen entfallen TEUR 752 auf das Eigenkapital (2014: TEUR 589) und TEUR 60 werden über die Verbindlichkeiten berücksichtigt (2014: TEUR 72).

Beiträge des Arbeitgebers zur gesetzlichen Rentenversicherung, die in den Löhnen und Gehältern enthalten sind belaufen sich für das Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 446.

Im Jahr 2015 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 72 Mitarbeiter (2014: 62).

9.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2015	2014
Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	1.107	459
Ausgleichszahlungen und andere Weiterbelastungen	1.026	3.622
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien	882	570
Objektverwaltungsleistungen	144	179
Schadensersatzleistungen	120	0
Kapitalüberlassungskosten	0	491
KFZ-Nutzungsüberlassung	0	95
Übrige	764	725
	4.043	6.141

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

Die Kapitalüberlassungskosten aus 2014 betreffen Vergütungen für die Ausstattung eines Gemeinschaftsunternehmens mit zusätzlichem Eigenkapital.

Erläuterungen zu der Auflösung von Rückstellungen für Mietgarantien finden sich in Abschnitt 11.3.

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

in TEUR	2015	2014
Transaktionskosten der Übernahme der Deutsche Office	9.765	0
Ausbuchung von umlegbaren Betriebskostenforderungen	1.253	1.060
Aufwendungen für Rating	975	0
Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	363	114
Rechts- und Beratungskosten	300	577
Grundsteuer	292	0
Spenden und Beiträge	0	12
Übrige	911	262
	13.859	2.025

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Übernahme der Deutsche Office. Es handelt es sich um die Transaktionskosten für die Übernahme der Deutsche Office. Dazu gehören zum einen die für die Vorbereitung und Durchführung der Transaktion angefallenen Kosten für Rechtsberatung, Bestätigungsleistungen sowie die Transaktionsgebühr an die beratende Bank. Zum anderen handelt es sich um Aufwendungen zur Vereinbarung einer Zwischenfinanzierungsfazilität und Kosten für Restrukturierungsmaßnahmen, die infolge der Übernahme anfielen.

Die Ausbuchung von umlegbaren Betriebskostenforderungen betrifft Betriebskosten der Jahre 2013 und 2014, die an die Mieter weiterbelastet wurden und sich endgültig nicht vereinnahmen ließen. Im Vorjahresabschluss wurden die nicht durchsetzbaren Betriebskosten der Vorjahre (TEUR 1.060) unter dem sonstigen Betriebskostenaufwand ausgewiesen. Dies wurde für diesen Konzernabschluss angepasst, sie wurden für das Geschäftsjahr 2014 aus den sonstigen Betriebskosten rückwirkend in diese Position umgegliedert.

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

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

Die Rechts- und Beratungskosten betreffen Zuführungen zu Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von TEUR 300. Im Vorjahr waren in Höhe von TEUR 303 Kosten für ein außerordentliches Strategieprojekt sowie TEUR 274 Zuführungen zu Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten enthalten.

Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert

Zur Erläuterung der Abschreibungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 144.795 verweisen wir auf Abschnitt 10.4.

9.8 Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

in TEUR	2015	2014
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	159.350	71.650
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-146.695	-67.084
	12.655	4.566

Insgesamt ergab sich aus der Veräußerung von Objekten, die unter ihrem Buchwert veräußert wurden, im Geschäftsjahr 2015 ein Verlust i.H.v. TEUR 846 und in 2014 ein Verlust i.H.v. TEUR 4.

9.9 Finanz- und Bewertungsergebnis

Aufgliederung des Finanzergebnisses:

in TEUR	2015	2014
Erlöse aus Finanzinstrumenten	128	113
Zinsaufwand Konsortialdarlehen alstria	-8.531	-9.950
Zinsaufwand Darlehen Herkules und Homer Portfolio	-3.969	0
Zinsaufwand andere Darlehen	-9.013	-9.172
Zinsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-6.650	-10.838
Zinsaufwand aus der Wandelanleihe	-4.623	-4.871
Zinsaufwand aus der Unternehmensanleihe	-1.241	0
Andere Zinsaufwendungen	-3	0
Finanzaufwand	-34.030	-34.831
Vorfälligkeitsentschädigung	-9.162	0
Bereitstellungszinsen	0	-22
„Agency fees“	-268	-300
Übrige sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-1	-289
Sonstige Aufwendungen aus Finanzinstrumenten	-9.431	-611
Nettofinanzergebnis	-43.333	-35.329

Die Zinserträge und -aufwendungen für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf Derivate entfallen, betragen TEUR 128 Zinserträge (2014: TEUR 113) bzw. TEUR 27.380 Zinsaufwand (2014: TEUR 21.654).

Die Zinsaufwendungen, die sich aus der Verteilung der Darlehensnebenkosten gemäß der Effektivzinsmethode ergeben, betragen für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert behandelt werden, TEUR 3.113 (2014: TEUR 1.548).

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

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

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

in TEUR	2015	2014
Transfer der kumulierten Verluste aus der Rücklage für Cashflow-Hedging in die Gewinn- und Verlustrechnung	-3.269	-4.135
Ineffektive Änderung der Fair Values von Cashflow-Hedges	-66	-18.146
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in die Cashflow-Hedges einbezogenen Finanzderivate	-3.428	-5.180
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-6.763	-27.461

Im Geschäftsjahr 2015 ergaben sich TEUR 3.269 Verluste aus kumulierten Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung daraus, dass die ursprünglich abgesicherten Transaktionen aufgrund von vorzeitigen Beendigungen von Sicherungsbeziehungen nicht mehr länger bestehen.

Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Derivaten finden sich in Abschnitt 10.5.

9.10 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Mit der Übernahme der Deutsche Office wurden hingegen Gesellschaften in den Konzernkreis einbezogen, die nicht der REIT-Steuerbefreiung unterliegen. Dadurch kommt es auf der Ebene des Teilkonzerns der Deutsche Office AG zu Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die-

Konzernabschluss

ser Steueraufwand, der bei den Gesellschaften des Teilkonzerns entstanden ist, wird entsprechend der zeitlichen Einbeziehung der Gesellschaften im Konzernabschluss der alstria office REIT-AG berücksichtigt. Aufgrund der REIT-Steuerbefreiung der alstria office REIT-AG, die sich bis zur Einbeziehung der Deutsche Office auf nahezu den gesamten Konzern erstreckte, wurde für das Vorjahr auf die Angaben (im Wesentlichen Nullmeldungen) verzichtet.

Der Ertragsteueraufwand kann nach Entstehungsquellen wie folgt aufgeteilt werden:

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	2015
Laufender Steueraufwand	-804
Latentes Steuerergebnis	
aus zeitlichen Buchungsunterschieden	-8
Steuerergebnis	-812

Das latente Steuerergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Wertänderung von derivativen Finanzinstrumenten. Die Auswirkungen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Änderung der Berücksichtigung von steuerlichen Verlustvorträgen auf das latente Steuerergebnis gleichen sich in etwa aus.

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

in TEUR	2015
Ergebnis vor Steuern	-110.567
davon durch den REIT-Status nicht zu berücksichtigen	-103.808
Maßgebliches Ergebnis vor Steuern	-6.759
Durchschnittlicher Steuersatz	15,83%
Theoretischer Steuerertrag (+)/-aufwand (-)	1.070
Auswirkungen von (nicht) angesetzten steuerlichen Verlusten	-1.301
Untergang Verlustvorträge durch Mehrheitsgesellschafter	-1.215
Steuereffekte Vorperiode	571
Übrige	63
Steuerergebnis	-812

Aktive latente Steuern und latente Steuerverbindlichkeiten aus zeitlichen Buchungsunterschieden zwischen den Buchwerten im Konzernabschluss und den steuerlichen Wertansätzen einzelner Vermögenswerte und Schulden in den Jahren 2015 und 2014 beziehen sich auf die nachfolgend dargestellten Sachverhalte.

Konzernabschluss

in TEUR	31.12.2015
Aktive latente Steuern	Konzern-Bilanz
Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	252
Steuerliche Verlustvorträge	0
Im Sonstigen Ergebnis erfasste Aktive latente Steuern	
Bewertung Zinsswaps (effektiver Teil)	-
Summe Aktive latente Steuern	252
Passive latente Steuern	
Bewertung von Darlehen nach der Effektivzinsmethode	384
Summe Passive latente Steuern	384
Latente Steuern (Saldo)	-132

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die Einschätzung der Geschäftsleitung, in welchem Umfang aktive latente Steuern wahrscheinlich realisiert werden. Aufgrund der Übernahme durch die alstria wird der Deutsche Office-Konzern künftig in eine steuerbefreite REIT-Struktur überführt werden. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Gesellschaften zumindest in der Höhe der erwarteten Umkehrung der passiven latenten Steuern die aktiven latenten Steuern realisiert werden können. Die darüber hinausgehenden aktiven latenten Steuern sowie steuerlichen Verluste werden im Rahmen einer steuerbefreiten REIT-Struktur nicht nutzbar sein.

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 252 wurden mit den latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 384 saldiert, woraus sich in der Bilanz insgesamt ein passiver Steuerüberhang in Höhe von TEUR 132 ergibt.

Zum 31. Dezember 2015 bestehen bei der Deutsche Office körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 16.532 sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 13.337. Es bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 16.523, für die keine latenten Steuerforderungen angesetzt worden sind.

Im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich aufgrund der REIT-Steuerbefreiung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den Konzernabschluss oder das Eigenkapital.

10. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - AKTIVA

10.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Beizulegende Zeitwerte in TEUR	2015	2014
Zum 1. Januar	1.645.840	1.632.362
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	1.645.210	0
Zugänge aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12.710	42.390
Unterjährige werterhöhende Maßnahmen	27.813	33.234
Abgänge aus Veräußerungen	-53.575	-62.970
Reklassifizierung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-53.245	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-4.192	824
Zwischensumme	3.220.561	1.645.840
Geleistete Anzahlungen	39.906	0
Zum 31. Dezember	3.260.467	1.645.840

Im Geschäftsjahr 2015 wurden sieben Immobilien in die zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgliedert. Der Übergang von Nutzen und Lasten von vier dieser Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von TEUR 54.700 erfolgte noch im Geschäftsjahr 2015. Für die verbliebenen drei Immobilien wurde der notarielle Kaufvertrag im Geschäftsjahr unterzeichnet, der Übergang von Nutzen und Lasten wird für das Geschäftsjahr 2016 erwartet. Das Transaktionsvolumen der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beläuft sich auf TEUR 71.071.

Weiterhin wurden ein Teil eines Grundstücks sowie eine Grunddienstbarkeit im Wege des Tausches veräußert. Das im Gegenzug erhaltene Immobilienvermögen wies einen beizulegenden Teilwert von TEUR 5.879 auf.

Bei den unterjährigen werterhöhenden Maßnahmen in Höhe von TEUR 27.813 handelt es sich um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten, die im Zusammenhang mit Erweiterungen und Umbaumaßnahmen anfielen.

Weiterhin erwarb der Konzern ein Gebäude, bei dem der Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtszeitraum erfolgte. Das Transaktionsvolumen für den Grundstückserwerb beläuft sich einschließlich Erwerbsnebenkosten auf TEUR 12.710. Die Zugänge aus geleisteten Anzahlungen betreffen ein Gebäude, bei dem Nutzen und Lasten am 1. Januar 2016 übergegangen sind.

Weitere Informationen zur Änderung des unbeweglichen Vermögens enthält der Abschnitt „Transaktionen“ im Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2015 (vgl. Seite 8).

Fremdkapitalkosten, die als Herstellungskosten von Vermögenswerten zu aktivieren gewesen wären, fielen in der Berichtsperiode nicht an (2014: TEUR 0).

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

Zum Zeitpunkt des Kontrollerwerbs an der Deutsche Office erfolgte die Bilanzierung der Immobilienzugänge zum beizulegenden Zeitwert. Diese entsprechen grundsätzlich den beizulegenden Zeitwerten, wie sie bei der Deutsche Office zum 27. Oktober 2015 bilanziert waren.

Unter dem Nettoergebnis, das in der Position „Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten ist, beziehen sich TEUR 41.810 auf unrealisierte Wertminderungen.

Einzelheiten zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Konzerns und ihre Einstufung innerhalb der Fair-Value-Hierarchie zum 31. Dezember 2015 zeigt die folgende Tabelle.

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne geleistete Anzahlungen	-	-	3.220.561	3.220.561

Während des Geschäftsjahres gab es keine Umgliederungen zwischen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 1, 2 und 3.

Bei der Festlegung der geeigneten Klassen der zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien hat der Konzern die Art, Beschaffenheit und Risiken der Immobilien sowie die Stufe der Fair Value-Hierarchie, der die beizulegenden Zeitwerte zugeordnet sind, berücksichtigt.

Die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses Ende Oktober 2015 übernommene Deutsche Office wendet für die Immobilienbewertung das DCF-Verfahren an, während der alstria-Teilkonzern für die Immobilienbewertung das „Hardcore und Top Slice“-Verfahren heranzieht. Bei beiden Bewertungstechniken handelt es sich um anerkannte Verfahren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes. In beiden Fällen werden nichtbeobachtbare Eingangsparameter verwendet. Es handelt sich jedoch teilweise um unterschiedliche nichtbeobachtbare Eingangsparameter.

Für die Darstellung der Bandbreiten der sich aus den jeweiligen wesentlichen nichtbeobachtbaren Eingangsparametern ergebenden Bewertungen und für die Klassifizierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien muss daher unterschieden werden.

Nach dem „Hardcore und Top Slice“-Verfahren bewertete Immobilien des alstria-Teilkonzerns:

Die folgenden Kriterien wurden herangezogen, um die entsprechenden Klassen zu bestimmen:

a) Das Immobiliensegment: In jedem Immobilienportfolio von alstria machen Büroflächen die überwiegende Mehrheit der Mietflächen aus. Daher sind alle zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien der Anlageklasse Büroimmobilien zugeordnet.

b) Sämtliche Immobilien befinden sich in Deutschland.

Konzernabschluss

c) Sämtliche zu Investitionszwecken gehaltenen Immobilien sind der Stufe 3 der Fair-Value Hierarchie zuzuordnen.

d) Es bestehen große Unterschiede zwischen den vertraglich vereinbarten Mietlaufzeiten. Dies wirkt sich auch auf die gewichteten durchschnittlichen Mietlaufzeiten (weighted average unexpired lease term „WAULT“) je Objekt aus. Unterschieden wird zwischen Objekten mit einer kurzen, mittleren und langen WAULT.

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

Deutschland - Büro - Stufe 3 - kurze WAULT (0 bis 5 Jahre),

Deutschland - Büro - Stufe 3 - mittlere WAULT (> 5 bis 10 Jahre),

Deutschland - Büro - Stufe 3 - lange WAULT (> 10 Jahre).

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

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2015	Bewertungs- methode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.	Max.	Gewichteter Durchschnitt
Büroimmobilien Deutschland	1.579.351	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	6,6	18,9	11,2
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,8%	9,5%	5,9%
68			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	6,0	24,0	16,4
0 ≤ WAULT ≤ 5 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	831.751	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	6,7	18,9	11,2
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,9%	9,5%	6,4%
42			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	6,0	24,0	16,4
5 < WAULT ≤ 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	291.960	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	8,4	17,1	12,1
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	4,5%	6,8%	5,8%
13			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12,0	18,0	12,0
WAULT > 10 Jahre						
Büroimmobilien Deutschland	455.640	hard-core and top slice	Mieterlöse (EUR/m ² /Monat)	6,6	12,4	10,3
Anzahl Objekte:			Adjustierte Rendite	3,8%	5,9%	4,6%
13			Leerstandszeiten für Mietverträge, die in den nächsten fünf Jahren auslaufen (Monate)	12,0	12,0	12,0

Nach dem DCF-Verfahren bewertete Immobilien des Deutsche Office-Teilkonzerns:

In der nachfolgenden Übersicht sind wesentliche Annahmen, welche bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-Methode durch den unabhängigen Gutachter verwendet wurden, dargestellt:

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

in TEUR, soweit nicht anders angegeben

Portfolio	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2015	Bewertungsmethode	Nichtbeobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt
Immobilien Deutschland	1.641.210	DCF	Durchschnittliche Marktmiete (EUR/m ² /Monat)	4,25	17,00	
Anzahl Objekte gesamt:			Kapitalisierungszinssätze	5,0%	7,8%	
49			Diskontierungszinssätze	5,8%	8,5%	
			Langfristige Leerstandsquote	2,0%	30,6%	
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,4%	2,0%	
Büro						
	1.492.710	DCF	Durchschnittliche Marktmiete (EUR/m ² /Monat)	5,00	17,00	12,07
Anzahl Objekte:			Kapitalisierungszinssätze	5,0%	7,8%	5,87%
44			Diskontierungszinssätze	5,8%	8,5%	6,51%
			Langfristige Leerstandsquote	2,0%	30,6%	15,23%
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,4%	2,0%	1,94%
Seniorenresidenz						
	116.600	DCF	Durchschnittliche Marktmiete (EUR/m ² /Monat)	9,50	11,50	10,64
Anzahl Objekte:			Kapitalisierungszinssätze	5,3%	6,3%	5,67%
3			Diskontierungszinssätze	6,0%	6,8%	6,30%
			Langfristige Leerstandsquote	5,0%	8,2%	6,88%
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,4%	2,0%	1,94%
Logistik						
	31.900	DCF	Durchschnittliche Marktmiete (EUR/m ² /Monat)	4,25	4,45	4,33
Anzahl Objekte:			Kapitalisierungszinssätze	6,8%	7,0%	6,9%
2			Diskontierungszinssätze	7,3%	7,5%	7,4%
			Langfristige Leerstandsquote	8,1%	15,3%	10,90%
			Inflationsprognose und Marktmietwachstum	1,4%	2,0%	1,94%

Sämtliche Immobilien liegen in Deutschland. Der Durchschnitt aller wesentlichen nicht beobachtbaren Inputparameter ist anhand der Immobilienmarktwerte zum 31. Dezember 2015 gewichtet worden. Die Spanne der durchschnittlichen langfristigen Leerstandsquote ist über einen Zeitraum von 10 Jahren berechnet worden.

In der Kategorie Büroimmobilien sind in geringem Umfang auch Flächen an Einzelhandel und Hotelgewerbe vermietet worden. Die gewichtete durchschnittliche Marktmiete beträgt für den Einzelhan-

del EUR 21,14 pro m²/Monat (Vorjahr: EUR 16,60 pro m²/Monat) bzw. für das Hotelgewerbe EUR 11,54 pro m²/Monat (Vorjahr: EUR 11,57 pro m²/Monat).

Die wesentlichsten nicht beobachtbaren Inputparameter der Hierarchiestufe 3 zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der nach dem DCF-Verfahren bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind:

- Durchschnittliche Marktmiete EUR/m²/Monat
- Kapitalisierungszinssatz
- Diskontierungszinssatz
- Langfristige Leerstandsquote
- Inflationsprognose und Marktmietwachstum pro Jahr

Sensitivität der Bewertung auf Änderungen von wesentlichen nichtbeobacht-baren Eingangsparametern

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

Ein Anstieg der Leerstandszeit bzw. der langfristigen Leerstandsquote mindert den beizulegenden Zeitwert.

Ein Anstieg der adjustierten Rendite, des Kapitalisierungszinssatzes oder des Diskontierungssatzes wird den beizulegenden Zeitwert verringern.

Eine Verringerung der angenommenen Mieterlöse resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite, des Kapitalisierungszinssatzes und des Diskontierungssatzes. Entsprechend führt eine Zunahme der angenommenen Mieterlöse zu einer Verringerung dieser Eingangsparameter.

Eine Verringerung der Leerstandszeiten resultiert in einem Anstieg der adjustierten Rendite, des Kapitalisierungszinssatzes und des Diskontierungssatzes. Entsprechend führt eine Zunahme der Leerstandszeiten zu einer Verringerung dieser Eingangsparameter.

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

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

Kapitalisierungsraten	2015	2014
-0,25%	3.374	1.723
0,00%	3.221	1.646
0,25%	3.078	1.577

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

- TEUR 115.337 (2014: TEUR 101.782) Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien;
- TEUR 8.086 (2014: TEUR 8.980) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung), die denjenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind, mit denen während der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden und
- TEUR 4.689 (2014: TEUR 3.210) betriebliche Aufwendungen (inklusive Reparaturen und Instandhaltung) aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen generierten.

Die Bankdarlehen wurden durch als Finanzinvestition und zu Veräußerungszwecken gehaltene sowie eigengenutzte Immobilien im Wert von zusammen TEUR 3.036.702 (31. Dezember 2014: TEUR 1.645.840) besichert.

10.2 At equity bilanzierte Beteiligungen

Zum Ende der Berichtsperiode waren zwei Gesellschaften, an denen alstria jeweils 49,0% der Anteile hält, als Gemeinschaftsunternehmen zu behandeln und als „at equity bilanzierte Beteiligung“ zu bilanzieren. Der Beteiligungsbuchwert der Gemeinschaftsunternehmen belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 23.900 (31. Dezember 2014: TEUR 34.534). Weitere Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen finden sich in Abschnitt 4.4 dieses Anhangs.

10.3 Sachanlagen

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

Konzernabschluss

in TEUR	Betriebsausstattung	Mobiliar und Inventar	Eigengenutzte Immobilien	Gesamt 2014
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01. 2014	1.169	930	5.019	7.118
Zugänge	121	45	16	182
Abgänge	-242	0	-33	-275
Zum 31.12.2014	1.048	975	5.002	7.025
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.2014	1.153	431	378	1.962
Zugänge	22	109	89	220
Abgänge	-242	0	0	-242
Zum 31.12.2014	933	540	467	1.940
Nettobuchwerte zum 31.12.2014	115	435	4.535	5.085

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen wird auf drei bis 23 Jahre für Betriebsausstattung, Mobiliar und Inventar sowie auf 33,33 bis 50 Jahre für die eigengenutzten Immobilien geschätzt.

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

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

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

10.4 Immaterielle Vermögenswerte, Geschäfts- oder Firmenwert

in TEUR	Lizenzen	Firmenwert	Gesamt 2015	Lizenzen
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Zum 01.01.	1.883	0	1.883	1.812
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	400	144.795	145.195	-
Zugänge	80	0	80	71
Zum 31.12.	2.363	144.795	147.159	1.883
Kumulierte Abschreibungen				
Zum 01.01.	1.539	0	1.539	1.340
Zugänge	218	144.795	145.013	199
Zum 31.12.	1.757	144.795	146.552	1.539
Nettobuchwerte zum 31.12.	607	0	607	344

Die Nutzungsdauer der Lizenzen wird auf drei bis 30 Jahre geschätzt.

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich um Software-Lizenzen sowie Lizenzen an sonstigen Rechten in Höhe von TEUR 555 bzw. TEUR 53.

Aus dem Erwerb von 94,6% der Anteile an der Deutsche Office AG resultierte zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung der Deutsche Office ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 144.795 (vgl. Abschnitt 4.2).

Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde zum Zwecke der Wertminderungsprüfung dem übernommenen Teilkonzern Deutsche Office als zahlungsmittelgenerierender Einheit zugeordnet.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit wurde durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage von Zahlungsstromprognosen aus von der Geschäftsleitung bewilligten Finanzbudgets für den Zeitraum von fünf Jahren sowie einer daran anschließenden Überführung auf ein nachhaltiges Ergebnisniveau unter Berücksichtigung eines marktüblichen Miet- und Leerstandniveaus sowie einem Abzinsungssatz von 4,5% p.a. (Vorsteuerabzinsungssatz) bestimmt. Ausgangspunkt für diese Annahmen sind die vorliegenden Informationen über die bestehenden Immobilien und Mietverträge sowie Analysen der zukünftigen Marktentwicklung. Die Zahlungsstromprognosen wurden nach der Überführung auf ein nachhaltiges Ergebnisniveau unter Zugrundelegung einer konstanten Wachstumsrate von 0,5% p.a. extrapoliert. Diese entspricht der langfristigen Annahme über die durchsetzbaren Steigerungsraten des Mietpreises für Büro- und Einzelhandelsflächen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 wurde ein Werthaltigkeitstest für den Geschäfts- oder Firmenwert durchgeführt, der zu folgenden Ergebnissen führte:

in TEUR	31.12.2015
Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit	1.780.718
Nutzungswert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit	1.602.899
Unterdeckung	-177.819

Die budgetierten Cashflows wurden mit einem gewichteten Kapitalkostensatz von 4,5% (Vorsteuerabzinsungssatz) diskontiert. Dieser Zins reflektiert das aktuelle Zinsniveau und die spezifischen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Deutsche Office im Vergleich zum relevanten Marktportfolio.

Die Summe der diskontierten Cashflows führt zu einem Nutzungswert von TEUR 1.602.899 und damit zu einer Unterdeckung des Buchwertes um TEUR 177.819.

Der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 144.795 wurde daher in voller Höhe abgeschrieben. Als Ergebnis der Ausbuchung des Geschäfts- oder Firmenwertes wird auf die Angabe von Sensitivitäten verzichtet. Die darüber hinaus gehende Unterdeckung des Buchwertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheit führte zu keiner weiteren Wertberichtigung, da die übrigen übernommenen Vermögenswerte als werthaltig eingestuft werden.

10.5 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente bestanden am Stichtag in folgendem Umfang:

Produkt	Ausübungspreis pro Jahr (in %)	Ende der Laufzeit	Nennwert (in TEUR)	31.12.2015	31.12.2014	
				Beizulegender Zeitwert (in TEUR)	Nennwert (in TEUR)	Beizulegender Zeitwert (in TEUR)
Swap	0,1100	18.12.2020	172.156	651	-	-
Cap	0,2500	31.12.2017	340.000	213	340.000	402
Swap	0,0000	30.12.2019	53.155	133	-	-
Cap	3,0000	30.09.2019	50.250	43	50.250	49
Cap	1,2500	30.09.2018	174.370	70	-	-
Swap	0,0000	18.12.2018	155.944	-180	-	-
Swap	0,0000	30.09.2018	117.000	-202	-	-
Cap	4,6000	20.10.2015	-	-	47.902	0
Swap	2,9900	20.07.2015	-	-	380.870	-6.198
Finanzinstrumente ohne Hedge-Beziehung			1.062.875	728	819.022	-5.747
Cap	0,0000	30.09.2020	380.870	7.113	380.870 ¹⁾	5.874
Cap	3,0000	30.04.2021	47.854	100	48.591	147
Cap	3,0000	29.03.2024	10.900	116	10.900	140
Cap	3,0000	17.12.2018	56.000	23	56.000	31
Cap	3,2500	31.12.2015	-	-	11.155	0
Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung			495.624	7.352	126.646¹⁾	6.192
Zinssicherungsinstrumente gesamt			1.558.499	8.080	945.668	445
Eingebettetes Derivat	n/a	14.06.2018	8.241 ²⁾	-22.826	8.092 ²⁾	-13.488
Gesamt				-14.746		-13.043

¹⁾ Effektiv in einer Sicherungsbeziehung seit dem 20. Juli 2015; zum 31.12.2014 als Forward-Cap gehalten und damit nicht in die Summe des Nennwerts des abgesicherten Darlehensvolumens einbezogen.

²⁾ Anzahl der von einer Wandlung betroffenen Aktien.

Der Nominalwert der derivativen Finanzinstrumente, bestehend aus Cashflow-Hedges und nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten, die am Bilanzstichtag wirksam waren, beträgt TEUR 1.177.629 (31. Dezember 2014: TEUR 945.668).

Derivate mit einem Nominalwert von TEUR 1.062.875 (31. Dezember 2014: TEUR 819.022) sind nicht für eine Cashflow-Hedge-Beziehung designiert.

Am 7. Juni 2013 hat alstria eine Wandelanleihe in Höhe von TEUR 79.400, die nach Wandlung von zwei Anteilen zum 31. Dezember 2015 mit einem Nominalwert von TEUR 79.200 valutiert, ausgegeben. Aufgrund der Ausgestaltung der Wandelanleihe ist das Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat zu bilanzieren.

Konzernabschluss

Die zum 31. Dezember 2015 erstmals in der Tabelle aufgeführten derivativen Finanzinstrumente wurden durch die Übernahme der Deutsche Office in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Wertänderung der Derivate findet in unterschiedlichen Bilanzpositionen Berücksichtigung.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente seit dem 31. Dezember 2014:

in TEUR	Rücklage für Cashflow- Hedging	Finanzielle Vermögenswerte		Finanzielle Verbindlichkeiten		Gesamt
		langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig	
Derivative Finanzinstrumente zum 1. Januar 2015	-3.095	6.643	0	-13.488	-6.198	-13.043
Zugang aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses	0	91	0	-33.629	0	-33.538
Effektive Änderung der Fair-Values von Cashflow-Hedges	-444	0	0	-444	0	-444
Ineffektive Änderung von Fair-Values der Cashflow-Hedges	0	1.140	0	-1.205	0	-65
Nettoergebnis aus der Bewertung von nicht in den Cashflow-Hedge einbezogenen Finanzderivaten	0	-195	0	-9.400	6.167	-3.428
Reklassifizierung aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung	3.269	-	-	-	-	-
Änderung der in den derivativen Finanzinstrumenten enthaltenen Zinsabgrenzung	0	0	0	0	31	31
Anpassungen von derivativen Finanzinstrumenten	0	783	0	17.794	0	18.577
Beendigungen	0	0	0	17.164	0	17.164
Derivative Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2015	-270	8.462	0	-23.208	0	-14.746

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Abwertungen des beizulegenden Zeitwertes in Höhe von TEUR 444 im Eigenkapital in der Rücklage für Cashflow-Hedging erfasst, bei denen es sich um den effektiven Teil der Änderungen aus den Cashflow-Hedges handelt (in 2014 wurden TEUR 99 Aufwertung in der Rücklage für Cashflow-Hedging ausgewiesen).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind ineffektive Abwertungen der Cashflow-Hedges in Höhe von TEUR 65 berücksichtigt (2014: Abwertung von TEUR 18.145).

Weitere TEUR 3.428 Abwertungen ergaben sich aus der Marktbewertung für nicht im Hedge-Accounting befindliche Sicherungsgeschäfte (2014: Abwertung von TEUR 5.181). Sie wurden ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesener Verlust von TEUR 3.269 (2014: TEUR 4.135) betrifft reklassifizierte kumulierte Abwertungen von Derivaten in einer Cashflow-Hedge-Sicherungsbeziehung, für die eine ursprünglich abgesicherte Transaktion aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung nicht mehr länger besteht.

Zusammen ergibt sich daraus im Geschäftsjahr 2015 ein Verlust von TEUR 6.763 (2014: Verlust von TEUR 27.461), der als „Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert“ ausgewiesen ist.

Bei den Anpassungen von derivativen Finanzinstrumenten im Volumen von TEUR 18.577 handelt es sich um die Realisierung von negativen Marktwerten indem der jeweilige Ausübungspreis des derivativen Finanzinstruments gegen Zahlung des entsprechenden Betrages nach unten angepasst wurde.

10.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen	12.578	3.498
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	0	88
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Abgegrenzte Mietforderungen aus Mietlinearisierungen	7.143	6.538
Treuhandkonto	629	1.653
Umsatzsteuerforderungen	506	111
Geleistete Anzahlungen	266	99
Kaufpreiseinbehalt	0	1.000
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.239	726
Gesamt sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.783	10.127

TEUR 7.143 der sonstigen Forderungen betreffen Abgrenzungen aufgrund der gleichmäßigen Verteilung von Mieterlösen über die gesamte Mietlaufzeit (mietfreie Zeit).

Die zum Vorjahresstichtag ausgewiesenen Kaufpreiseinbehalte in Höhe von TEUR 1.000 betrafen die Veräußerung einer Immobilie.

Sämtliche Forderungen, bis auf die TEUR 629 (31. Dezember 2014: TEUR 1.653) Forderungen gegen einen Treuhänder, sind innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag fällig. Der beizulegende Zeitwert aller Forderungen entspricht ihrem Wertansatz in der Bilanz.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i. H. v. TEUR 753 wurden aufgrund von Mietzahlungsrückständen abgeschrieben (31. Dezember 2014: TEUR 114). Abgesehen von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden andere Forderungen oder sonstige Vermögensgegenstände nicht wertberichtigt.

Zum 31. Dezember 2015 bestanden TEUR 3.719 (31. Dezember 2014: TEUR 1.010) fällige, aber nicht wertberichtigte Forderungen. Sie bestanden gegen Mieter, bei denen bisher keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Die Altersstrukturliste dieser Forderungen gliedert sich wie folgt:

Konzernabschluss

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bis zu 3 Monaten	2.471	608
3 bis 6 Monate	403	95
Länger als 6 Monate	845	307
Gesamt	3.719	1.010

Der Anstieg der Wertberichtigungen und der fälligen Forderungen resultiert aus der erstmaligen Einbeziehung der Mietverhältnisse der Deutsche Office, die zu einer deutlichen Zunahme der Umsätze und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führte. Zudem weisen die Mietverhältnisse der Deutsche Office ein weniger günstiges Zahlungsverhalten und Fälligkeitenprofil aufweist.

Zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft wurden sowohl Forderungen aus Miet- und Veräußerungsverträgen als auch Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten an die Gläubiger abgetreten (vgl. Abschnitt 11.2).

10.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Bankguthaben	460.253	63.145

Die Bankguthaben sind zu variablen Zinssätzen, basierend auf den täglichen Zinssätzen für Bankguthaben, verzinslich. Zum Bilanzstichtag unterlagen TEUR 32.036 der Zahlungsmittel einer Verfügungsbeschränkung. Es handelt sich um abgegrenzte Zinsverpflichtungen und andere Beträge, die nicht frei für die Gesellschaft verfügbar sind.

Guthaben in Höhe von TEUR 29.055 sind darlehensvertragliche Liquiditätsreserven, auf die die Gesellschaft ohne Zustimmung der finanzierenden Banken keinen Zugriff hat. In den liquiden Mitteln ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.981 enthalten, der ausschließlich für die nächste Zins- und Tilgungszahlung an die Banken reserviert ist.

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

10.8 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien

Bei den ausgewiesenen Veräußerungsobjekten handelt es sich ausschließlich um drei zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien. Der Übergang von Nutzen- und Lasten stand bis zum Tag der Aufstellung dieses Konzernabschlusses noch aus. Aus der Veräußerung der Grundstücke ergibt sich ein Veräußerungserlös in Höhe von TEUR 71.071. Da bei einem Gebäude vom Bilanzstichtag bis zum Übertragungstichtag mit Herstellungskosten in Höhe von TEUR 1.928 gerechnet wird, beläuft sich der Ausweis der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte auf TEUR 69.143.

Auf das Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfällt ein Gewinn in Höhe von TEUR 10.374 auf die zum Stichtag ausgewiesenen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte.

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

Zum Vorjahresstichtag hielt der Konzern keine zu Veräußerungszwecken gehaltenen Vermögenswerte.

11. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ - PASSIVA

11.1 Eigenkapital

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

Gezeichnetes Kapital

in Tausend	31.12.2015	31.12.2014
Stammaktien zu je EUR 1	152.164	79.018

Durch die Ausgabe von 7.901.847 neuen Aktien gegen Bareinlage erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG um EUR 7.901.847. Die Barkapitalerhöhung wurde am 26. März 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Im ersten Quartal 2015 erfolgte die Wandlung von zwei Anteilen an der begebenen Wandelanleihe mit einem Nennbetrag von TEUR 200 in Aktien der alstria office REIT-AG. Die Wandlung führte zu der Ausgabe von 20.382 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals (Bedingtes Kapital 2013).

Die Wandlung von Wandelgenussscheinen (siehe auch Abschnitt 17.2) im zweiten Quartal 2015 führte zu der Ausgabe von 156.000 neuen Aktien unter Ausnutzung des dafür vorgesehenen bedingt erhöhten Kapitals.

Die Übernahme der Deutsche Office erfolgte durch Aktientausch, indem neue, im Wege der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ausgegebene alstria-Aktien gegen Aktien der Deutsche Office AG getauscht wurden (vgl. Abschnitt 4.2 für weitere Einzelheiten). Die Kapitalerhöhung führte zur Ausgabe von 65.067.569 neuen alstria-Aktien und einer entsprechenden Erhöhung des gezeichneten Kapitals.

Durch die vorgenannten Maßnahmen erhöhte sich das gezeichnete Kapital der alstria office REIT-AG gegenüber dem 31. Dezember 2014 um EUR 73.230.798,00 und belief sich zum 31. Dezember 2015 auf EUR 152.164.285,00 oder 152.164.285 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Mehrheit der Gesellschaftsanteile befindet sich im Streubesitz.

Konzernabschluss

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

Anzahl Aktien	2015	2014
Im Umlauf befindliche Aktien am 1. Januar	79.018.487	78.933.487
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	7.901.847	0
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	20.382	0
Wandlung von Wandelgenussscheinen	156.000	85.000
Ausgabe neuer Aktien gegen Sacheinlagen zur Übernahme der DO Deutsche Office AG	65.067.569	0
Stand zum 31. Dezember	152.164.285	79.018.487

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

in TEUR	2015	2014
Stand zum 1. Januar	691.693	730.486
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	94.822	0
Kosten der Barkapitalerhöhung	-1.338	0
Dividendenausschüttung	-43.470	-39.467
Wandlung von Anteilen der begebenen Wandelanleihe	243	0
Aktienbasierte Vergütungen	752	589
Wandelung von Wandelgenussscheinen	156	85
Ausgabe neuer Aktien gegen Sacheinlagen zur Übernahme der DO Deutsche Office AG	757.616	0
Kosten der Sachkapitalerhöhung	-997	0
Stand zum 31. Dezember	1.499.477	691.693

Die neuen durch die Barkapitalerhöhung entstandenen Aktien wurden zu einem Preis von EUR 13,00 je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Die über den Nennwert des gezeichneten Kapitals hinausgehenden Emissionserlöse beliefen sich auf TEUR 94.822 und wurden in die Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.338 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 93.484.

Das sich aus der Wandlung von Anteilen an der Wandelanleihe in Aktien ergebende Aufgeld belief sich auf TEUR 243. Es wurde ebenfalls in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Wandlung von 156.000 Wandelgenussscheinen führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 156.

Ein Zugang von TEUR 752 (2014: TEUR 589) ergab sich aus der Verteilung der beizulegenden Zeitwerte der an die Mitarbeiter des Konzerns ausgegebenen Wandelgenussscheine über den Erdienungszeitraum.

Im Rahmen der Dividendenzahlung 2015 wurden TEUR 43.470 Dividende (EUR 0,50 je ausstehender Aktien) aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Ausgabe neuer Aktien gegen Sacheinlagen zur Übernahme der Deutsche Office AG erfolgte in zwei Schritten. 90,6% der ausstehenden Aktien an der Deutsche Office AG wurden mit Wirkung zum 27. Oktober 2015 gegen Ausgabe von 62.317.526 neuen alstria-Aktien übernommen. Die Anschaf-

fungskosten beliefen sich, bewertet mit dem XETRA-Schlusskurs des Übernahmetages der alstria-Aktie von EUR 12,66 je Aktie, auf TEUR 788.940. Weitere 4,0% der ausstehenden Aktien an der Deutsche Office AG wurden mit Wirkung zum 3. November 2015 gegen Ausgabe von 2.750.043 neuen alstria-Aktien zu einem Kurs je alstria-Aktie in Höhe von EUR 12,27 (XETRA-Schlusskurs des Übernahmetages) übernommen (TEUR 33.743). Insgesamt ergibt sich daraus ein Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 822.683. TEUR 65.067 der Sachkapitalerhöhung wurden dem gezeichneten Kapital gutgeschrieben. Dies entspricht der mit einem Euro bewerteten Anzahl der neu herausgegebenen Aktien. Der darüber hinausgehende Betrag in Höhe von TEUR 757.616 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Nach Abzug der Kosten der Sachkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 997 ergab sich durch die Platzierung der Aktien eine Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 756.618.

Rücklage für Cashflow-Hedging

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Rücklage für Cashflow-Hedging	-270	-3.095

Weitere Einzelheiten zu Veränderungen in der Rücklage für Cashflow-Hedging sind im Abschnitt 10.5 angegeben.

Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2015 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

Gewinnrücklagen

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

Genehmigtes Kapital

Durch eine Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2015 wurde die im Mai 2014 von der Hauptversammlung beschlossene Ermächtigung zur Erhöhung des Grundkapitals bis zu einem Betrag von insgesamt TEUR 39.467 in Höhe von TEUR 7.902 genutzt. Das resultierende Genehmigte Kapital 2014 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Mai 2015 durch das genehmigte Kapital 2015 ersetzt. Die Ermächtigung im Rahmen des genehmigten Kapitals 2015 umfasst eine Erhöhung des Grundkapitals von bis zu TEUR 39.509. Anlässlich der Übernahme der Deutsche Office AG im vierten Quartal des Geschäftsjahres, wurde von dieser Ermächtigung in Höhe von TEUR 2.750 Gebrauch gemacht. Zum 31. Dezember 2015 verbleibt somit ein Betrag von TEUR 36.759. Die Ermächtigung ist befristet bis zum 5. Mai 2017.

Bedingtes Kapital

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

11.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		Gesamt 31.12.2015
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen					
Konsortialdarlehen alstria	440.217	27.401	20	27.421	467.638
Darlehen Prime Office Portfolio	127.574	2.937	0	2.937	130.511
Darlehen Herkules Portfolio	0	330.472	5.154	335.626	335.626
Darlehen Homer Portfolio	328.330	7.052	595	7.647	335.977
Sonstige Darlehen	252.451	1.298	208	1.507	253.957
Unternehmensanleihe	495.378	0	1.168	1.168	496.546
Wandelanleihe	71.640	0	97	97	71.737
Gesamt	1.715.590	369.160	7.242	376.402	2.091.992

in TEUR	Langfristig		Kurzfristig		Gesamt 31.12.2014
		Darlehen	Zinsabgrenzung	Kurzfristig gesamt	
Darlehen					
Konsortialdarlehen	497.516	0	0	0	497.516
Sonstige Darlehen	307.114	5.923	1.779	7.702	314.816
Wandelanleihe	69.395	0	0	0	69.395
Gesamt	874.025	5.923	1.779	7.702	881.727

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

Mit Stand vom 31. Dezember 2015 betrug der Rückzahlungsbetrag der Darlehen, der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihe TEUR 2.103.764 (31. Dezember 2014: TEUR 895.086). Der niedrigere

Buchwert von TEUR 2.091.992 (TEUR 1.715.590 langfristiger und TEUR 376.402 kurzfristiger Anteil) ergibt sich unter Berücksichtigung von Zinsverbindlichkeiten und im Rahmen der nach der Effektivzinsmethode zu verteilenden Transaktionskosten bei Aufnahme der Verbindlichkeiten. Finanzverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr werden unter der Position „kurzfristige Darlehen“ ausgewiesen.

Konsortialdarlehen

Am 30. September 2013 erfolgte die Refinanzierung von alstria's Hauptdarlehen. Ein Konsortium von vier Banken stellte einen neuen Kreditrahmen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 544.100 zur Verfügung („Konsortialdarlehen“). Von diesem Betrag waren TEUR 470.556 zum 31. Dezember 2015 in Anspruch genommen worden (31. Dezember 2014: TEUR 501.070). Der niedrigere Buchwert belief sich zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 467.618 (31. Dezember 2014: TEUR 497.516). Die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert ergibt sich aus Darlehensnebenkosten, die im Rahmen der Effektivzinsmethode über die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

Zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten wurden den Kreditgebern Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen sowie Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten eingeräumt und die Eintragung der Grundschulden vereinbart (vgl. Abschnitt 10.6).

Weitere Angaben zu Laufzeiten und Konditionen des Konsortialdarlehens und der sonstigen Darlehen können der Tabelle auf Seite 134 in Abschnitt 18.1 dieses Anhangs entnommen werden.

Darlehen Deutsche Office Portfolio

Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der Deutsche Office zum 27. Oktober 2015 wurden besicherte Darlehen mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von TEUR 1.000.804 übernommen. Sämtliche Darlehen sind objektbezogen und wurden mit diversen Kreditinstituten abgeschlossen. Die Darlehen sind durch Grundschulden und weitere bankübliche Sicherheiten gesichert.

Bis zum Bilanzstichtag wurden TEUR 186.729 dieser Darlehen zurückgeführt und mit einem Betrag von TEUR 149.275 durch die Unternehmensanleihe refinanziert.

Unternehmensanleihe

Im vierten Quartal des Berichtsjahres wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von TEUR 500.000 und einem Kupon von 2,25% p.a., der jährlich nachschüssig zahlbar ist, begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 24. März 2021 und wurde nach Abzug der abgegrenzten Darlehensnebenkosten mit ihrem Buchwert von TEUR 495.378 passiviert. Zum Bilanzstichtag wurden Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.168 abgegrenzt. Der beizulegende Zeitwert (Hierarchiestufe 1) belief sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 498.000.

Wandelanleihe

Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2013 platzierte die alstria office REIT-AG eine Wandelanleihe mit einem Emissionserlös von TEUR 79.400. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie wird zu 100% ihres Nennwertes begeben und zurückgezahlt. Die Anleihe hat einen Kupon von 2,75% p.a., der vierteljährlich nachschüssig zahlbar ist und einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 10,0710. Im Einklang mit den Bestimmungen und Bedingungen der Wandelanleihe wurde der Wandlungspreis bis zum 31. Dezember 2015 auf EUR 9,6104 angepasst.

Das Emissionsvolumen der Wandelanleihe von TEUR 79.400 ist zum Bilanzstichtag infolge der Ausübung des Wandlungsrechts für nominal TEUR 200 noch mit TEUR 79.200 in den finanziellen Verpflichtungen berücksichtigt, teilt sich jedoch in einen Darlehensanteil und eine finanzielle Verpflichtung in Form eines eingebetteten Derivates auf. Der Buchwert der Verpflichtung aus der Wandelanleihe liegt daher unter ihrem Nominalwert. Der erstmalige Ansatz dieser beiden Komponenten erfolgte zum beizulegenden Zeitwert, der dem Emissionsvolumen entspricht. Im Rahmen der Aufteilung des Emissionserlöses wurde der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivates ermittelt und der Residualwert, vermindert um die Transaktionskosten, der Darlehenskomponente zugewiesen. Nachfolgend wird die Darlehenskomponente zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Derivatekomponente wird hingegen an den Folgestichtagen mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei Wandlung in Aktien werden beide Komponenten, die auf die gewandelten Schuldverschreibungen entfallen, ausgebucht und im Eigenkapital erfasst. Die alstria office REIT-AG machte mit dieser Emission von der Ermächtigung der Hauptversammlung aus dem Jahr 2013 Gebrauch. Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeit ohne Zinsabgrenzung beträgt TEUR 71.640, während sich ihr Marktwert auf TEUR 103.871 beläuft. Unter Berücksichtigung des in der Wandelanleihe enthaltenen eingebetteten Derivates in Höhe von -TEUR 22.826, das unter den langfristigen passiven derivativen Finanzinstrumenten bilanziert wird und ein Teil des Unterschiedsbetrags zum Marktwert abbildet, ergibt sich ein beizulegender Zeitwert (Hierarchiestufe 1) der Wandelanleiheverbindlichkeit in Höhe von TEUR 81.045.

Weitere Angaben zu den Darlehensverbindlichkeiten

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

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

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

TEUR 37.100 (31. Dezember 2014: TEUR 105.360) der finanziellen Verbindlichkeiten aus nicht rückgriffsberechtigten Darlehen resultieren aus einem Festzinsdarlehen. Zum Bilanzstichtag weist dieses Darlehen einen beizulegenden Zeitwert von TEUR 41.338 (31. Dezember 2014: TEUR 114.060) auf. Die Marktwertermittlung erfolgte auf der Basis von abgezinsten Zahlungsmittelzuflüssen, wobei no-

Konzernabschluss

tierte Abzinsungssätze für Darlehen mit vergleichbarer Laufzeit und Risikoeinordnung herangezogen wurden (Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie).

Zum 31. Dezember 2015 wurden die Darlehen und die Wandelanleihe insgesamt um abgegrenzte Transaktionskosten i. H. v. TEUR 12.352 (31. Dezember 2014: TEUR 6.336) reduziert.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite verringerte sich von 5,3 Jahren zum 31. Dezember 2014 auf 3,7 Jahre zum 31. Dezember 2015. Der durchschnittliche Darlehenszinssatz des Konzerns verringerte sich von Bilanzstichtag zu Bilanzstichtag von 3,4% auf 2,8%.

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

Fälligkeit von Verbindlichkeiten, die Zinsänderungsrisiken unterliegen:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Bis zu 1 Jahr	371.069	3.539
Mehr als 1 Jahr	1.115.704	706.787
Gesamt	1.486.773	710.326

Kredite, die durch Grundschulden besichert sind:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Finanzielle Verbindlichkeiten, die durch Grundschulden besichert sind	1.523.710	812.332
<i>davon durch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>1.462.806</i>	<i>807.796</i>
<i>davon durch als zur Veräußerung gehaltene Immobilien besichert</i>	<i>56.458</i>	<i>0</i>
<i>davon durch eigengenutzte Immobilien besichert</i>	<i>4.446</i>	<i>4.536</i>

11.3 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2015	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2014
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Sonstige Rückstellungen						
Mietgarantien	0	1.244	1.244	48	2.277	2.325
Virtuelle Aktien	1.494	1.976	3.470	139	1.351	1.490
Sonstige	300	0	300	274	0	274
	1.794	3.221	5.014	461	3.628	4.089

Konzernabschluss

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

in TEUR	Stand zum 31.12.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2015
Entwicklung der sonstigen Rückstellungen					
Mietgarantien	2.325	-119	-962	0	1.244
Virtuelle Aktien	1.490	-636	0	2.616	3.470
Sonstige	274	-274	0	300	300
	4.089	-1.029	-962	2.916	5.014

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Der Rückstellungsbetrag von TEUR 1.244 wurde als Barwert der möglichen Zahlungsabflüsse aus dieser Mietgarantie ermittelt, für welche ein Eintritt für überwiegend wahrscheinlich erachtet wird. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 begann. Zum 31. Dezember 2014 beliefen sich die Rückstellungen für die Mietgarantien noch auf TEUR 2.325, was einem Rückgang von TEUR 1.081 entspricht.

Daneben wurden TEUR 3.470 (31. Dezember 2014: TEUR 1.490) Rückstellungen aus der Gewährung des langfristigen und kurzfristigen Vorstandsvergütungsprogramms („Long Term Incentive Plan“ und „Short Term Incentive Plan“) berücksichtigt (siehe Abschnitt 17.1).

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

11.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2015	Fälligkeit		Gesamt 31.12.2014
	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Für Baumaßnahmen	5.767	0	5.767	1.588	0	1.588
Für Immobilienbewirtschaftung	4.895	0	4.895	967	0	967
Für Überzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen	4.774	0	4.774	943	0	943
Für Verkäufe von Objekten	534	0	534	0	0	0
Für sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.507	0	4.507	891	0	891
	20.477	0	20.477	4.389	0	4.389
Sonstige Verbindlichkeiten						
Grunderwerbsteuer	14.909	0	14.909	0	0	0
Ausstehende Rechnungen	8.682	0	8.682	4.798	0	4.798
Erhaltenen Kautionen und Sicherheitseinbehalte	5.094	1.854	6.948	1.064	2.036	3.100
Personalverbindlichkeiten	4.528	0	4.528	1.238	0	1.238
Erhaltene Mietvorauszahlungen	3.960	0	3.960	1.468	0	1.468
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	1.381	0	1.381	157	0	157
Prüfungskosten	743	0	743	271	0	271
Kreditorische Debitoren	439	0	439	415	0	415
Aufsichtsratsvergütung	353	0	353	305	0	305
Verschiedene sonstige Verbindlichkeiten	1.100	0	1.100	644	0	644
	41.189	1.854	43.043	10.360	2.036	12.396

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

Die ausgewiesene Grunderwerbsteuerverpflichtung resultiert in Höhe von TEUR 13.199 aus der Verschmelzung der Deutsche Office mit der Prime Office REIT-AG im Jahre 2013. Für drei Objekte ist bisher noch keine Feststellung der Grunderwerbsteuer bzw. Grundbesitzwerte aus dieser Verschmelzung erfolgt, so dass für diese Objekte eine Grunderwerbsteuerverpflichtung noch besteht. Da diese Verpflichtung im Rahmen der Erstkonsolidierung der Deutsche Office im Geschäftsjahr 2015 übernommen wurde, war ein Ausweis im Konzernabschluss der alstria zum 31. Dezember 2014 nicht vorzunehmen.

Weiterhin sind unter der Grunderwerbsteuerverpflichtung TEUR 1.710 Grunderwerbsteuerrückstellungen für den Erwerb eines Grundstücks enthalten, das mit Vertrag vom 26. November 2015 erworben wurden, aber erst am 1. Januar 2016 wirtschaftlich auf die Gesellschaft übertragen wurde.

Der Anstieg der Personalverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus Abfindungen für Mitarbeiter in Höhe von TEUR 1.200 aufgrund unterzeichneter Aufhebungsvereinbarungen im Zusammenhang

mit der Schließung des Standorts in Köln infolge der Übernahme der Deutsche Office sowie aus der abschließenden Zahlung in Höhe von TEUR 1.384 für ein Vorstandsmitglied der Deutsche Office AG, das im Rahmen der Übernahme durch die alstria seine Klausel im Falle eines Kontrollwechsels gezogen hat.

Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen in etwa den beizulegenden Zeitwerten.

11.5 Latente Steuerverpflichtungen und Ertragsteuerverbindlichkeiten

Der Ausweis von latenten Steuerverbindlichkeiten sowie Steuerverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2015 ist in Abschnitt 9.10 Steuern von Einkommen und vom Ertrag erläutert. Die Verpflichtungen aus Ertragsteuern ergeben sich nahezu ausschließlich auf Ebene der durch Unternehmenszusammenschluss am 27. Oktober 2015 übernommenen Deutsche Office-Gesellschaften.

Die Steuerverbindlichkeiten resultieren dabei im Wesentlichen aus der Steuerbelastung durch die Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen von Reorganisationsmaßnahmen bei den Deutsche Office Gesellschaften und der damit einhergehenden Auflösung passiver Steuerlatenzen aus dem Vorjahr. Die Reorganisationsmaßnahmen betreffen insbesondere den konzerninternen Verkauf von Immobilien zu Marktpreisen und der damit einhergehenden Aufdeckung von stillen Reserven unter Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen.

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

11.6 Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten

Die alstria office REIT-AG verfügt zum Ende der Berichtsperiode über Treuhandforderungen i. H. v. TEUR 629 (31. Dezember 2014: TEUR 1.653) aus Mietgarantien sowie Treuhandverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 4.154 aus Mietkautionen und TEUR 2.794 aus Sicherheitseinbehalten. Zum 31. Dezember 2014 bestanden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.064 aus Mietkautionen und in Höhe von TEUR 2.034 aus Sicherheitseinbehalten.

12. SONSTIGE ANHANGANGABEN

12.1 Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

in TEUR	2015	2014
Kurzfristig fällige Leistungen	1.162	1.156
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	125	125
Anteilsbasierte Vergütungen	905	905
Gesamt	2.192	2.186

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten für Vorstandsvergütung von TEUR 378 (2014: TEUR 378).

Aus dem im Jahr 2010 eingerichteten anteilsbasierten Vorstandsvergütungsplan mit Barausgleich waren zum 31. Dezember 2015 356.256 virtuelle Aktien (31. Dezember 2014: 363.347) an die Vorstandsmitglieder ausgegeben (vgl. Abschnitt 17.1). Für die Tätigkeit als Mitglied im Aufsichtsrat einer Tochtergesellschaft erhielt ein Vorstandsmitglied zusätzlich eine Vergütung in Höhe von TEUR 5.

Aufsichtsrat Satzungsgemäß belief sich die Festvergütung der Aufsichtsratsmitglieder für das Jahr 2015 auf TEUR 353 (2014: TEUR 305). Für die Tätigkeit als Mitglied im Aufsichtsrat einer Tochtergesellschaft erhielten vier Aufsichtsratsmitglieder der alstria office REIT-AG zusätzlich Vergütungen in Höhe von TEUR 10.

Weitere Informationen bezüglich der Berichterstattung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB finden sich im Vergütungsbericht (siehe Seiten 169 bis 175).

12.2 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten sowie Investitionen beliefen sich auf TEUR 17.250 (2014: TEUR 10.645).

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien hat der Konzern dem Erwerber eine Mietgarantie für den Fall gegeben, dass zum Veräußerungszeitpunkt mit bestimmten Mietern bestehende Mietverträge nicht verlängert werden. Die Eventualverbindlichkeiten aus dieser Mietgarantievereinbarung bestehen nicht, da sie durch die Rückstellungen für Mietgarantien (vgl. Abschnitt 11.3) berücksichtigt wurden. Die Mietgarantien gelten für einen Sechsjahreszeitraum, der 2014 begann.

Zum 31. Dezember 2015 bestanden keine Mietverhältnisse über Verwaltungsräume mit einer Mindestmietlaufzeit. Aus sonstigen Leasingverhältnissen ergeben sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 644. Hiervon haben Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 233 eine Restlaufzeit von unter einem Jahr sowie Leasingverhältnisse mit einem Betrag von TEUR 411 eine Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren.

Operating-Leasing-Verträge - der Konzern als Leasinggeber Der Konzern hat für sein Investmentportfolio, bestehend aus den Büro- und Gewerbeimmobilien des Konzerns, Gewerbemietverträge abgeschlossen. Diese unkündbaren Mietverträge verfügen über verbleibende Mietdauern zwischen einem und 20 Jahren. Der Großteil der Mietverträge beinhaltet eine Anpassungsklausel, die eine jährliche Erhöhung der Mietpreise auf Basis der aktuellen Marktsituation ermöglicht.

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Innerhalb 1 Jahres	210.785	95.768
Nach 1 Jahr, aber nicht länger als 5 Jahre	519.953	274.190
Mehr als 5 Jahre	393.134	305.032
	1.123.872	674.990

12.3 Konzernkapitalflussrechnung

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

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 45.631 und lag damit unter dem Wert der Vergleichsperiode 2014 (TEUR 52.889). Dies resultiert im Wesentlichen aus den Transaktionskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der Deutsche Office.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wird durch den Nettozufluss von liquiden Mittel aus der Übernahme in Höhe von TEUR 116.029 sowie Kapitalauskehrungen von Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von TEUR 12.636 positiv beeinflusst, während sich die Zahlungsmittelflüsse aus Immobilien-transaktionen ungefähr die Waage halten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt im Wesentlichen die Refinanzierungen wider, mit Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 292.512 und Zahlungsmittelzuflüssen aus der Platzierung einer Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 500.000. Die Dividendenausschüttung führte zu Zahlungsmittelabflüssen von TEUR 43.470. Weitere Auszahlungen resultierten aus Ablösungen und Anpassungen von derivativen Finanzinstrumenten (TEUR 35.741).

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d. h. Kassenbestand und Bankguthaben bei Kreditinstituten. In Höhe von TEUR 32.036 bestanden zum Bilanzstichtag Verfügungsbeschränkungen.

13. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

13.1 Vorbemerkungen

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

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

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

Nach Ansicht des Managements der alstria office REIT-AG wurden alle Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen wurden, nach Maßgabe des Fremdvergleichsgrundsatzes oder zum Vorteil der alstria office REIT-AG durchgeführt.

13.2 Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen

Detaillierte Informationen zu der Vergütung von Mitarbeitern in Führungspositionen finden sich in Abschnitt 12.1 und im Vergütungsbericht (siehe Seiten 169 bis 175).

13.3 Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2015, bestehen gegen Gemeinschaftsunternehmen keine Forderungen mehr. Zum 31. Dezember 2014 bestanden noch Forderungen in Höhe von TEUR 88. Weiterhin erhielt die alstria office REIT-AG von Gemeinschaftsunternehmen TEUR 87 (2014: TEUR 610) als Vergütung für immobiliennahe Tätigkeiten.

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

14. ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

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

Ergebnis je Aktie	2015	2014
Aktionären zuzurechnendes Ergebnis (in TEUR)	-110.970	36.953
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)	96.718	78.980
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR je Aktie)	-1,15	0,47

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

Verwässertes Ergebnis je Aktie	2015	2014
Aktionären zuzurechnendes verwässertes Ergebnis (in TEUR)	-108.792	39.137
Durchschnittliche Anzahl verwässerter Aktien (in Tausend)	104.959	87.072
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-1,04	0,45

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

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

Die alstria office REIT-AG ist zur Kapitalerhöhung durch Ausgabe von neuen Aktien im Werte von bis zu TEUR 38.798 bedingt ermächtigt. Dieses bedingte Kapital könnte das unverwässerte Ergebnis je Aktie in Zukunft potenziell verwässern. Für die dargestellte Periode ist dies jedoch nicht der Fall, da die Voraussetzungen für eine Ausgabe nicht vorlagen. Daher sind diese bedingten Aktien nicht in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingeflossen.

15. DIVIDENDENZAHLUNG

	2015	2014
Dividende ¹⁾ in TEUR		
(zum 31. Dezember nicht als Verbindlichkeit ausgewiesen):	43.470	39.467
Dividende je Aktie in EUR (ohne eigene Aktien)	0,50	0,50

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

Die Hauptversammlung der alstria office REIT-AG beschloss am 6. Mai 2015, eine Dividende von insgesamt TEUR 43.470 (EUR 0,50 je ausstehender Aktie) auszuschütten. Die Dividende wurde am 7. Mai 2015 ausgezahlt. Im Geschäftsjahr 2014 wurden TEUR 39.467 (EUR 0,50 pro ausstehender Aktie) Dividende gezahlt.

16. MITARBEITER

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 72 Mitarbeiter (1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014: im Durchschnitt 62 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden anhand der Anzahl der Mitarbeiter zum Ende eines jeden Quartals ermittelt. Am 31. Dezember 2015 beschäftigte alstria, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 93 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 63 Mitarbeiter).

17. AKTIENBASIERTE VERGÜTUNG

17.1 Virtuelle Aktienvergütung des Vorstands

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

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

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

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

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

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

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

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2015 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

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

Die Entwicklung der virtuellen Aktien bis zum 31. Dezember 2015 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Anzahl virtuelle Aktien	2015		2014	
	LTI	STI	LTI	STI
Stand zum 01.01.	339.516	23.831	353.779	25.989
In der Berichtsperiode gewährte virtuelle Aktien	72.926	9.763	84.746	10.753
In der Berichtsperiode gewandelte virtuelle Aktien	-76.702	-13.078	-99.009	-12.911
Stand zum 31.12.	335.740	20.516	339.516	23.831

Die 13.078 virtuellen Aktien, die im Rahmen des STIP in Bargeld umgewandelt wurden, führten im Geschäftsjahr 2015 zu Zahlungen an den Vorstand in Höhe von TEUR 156. Der für die Wandlung relevante Betrag ist der gewichtete Durchschnittskurs der ersten 20 Handelstage des Kalenderjahres 2015 zuzüglich der im Erdienungszeitraum gezahlten Dividende je Aktie. Er belief sich auf EUR 11,97, wovon EUR 10,97 auf den Aktienkurs und EUR 1,00 auf den Dividendenanteil entfielen.

Aus dem LTIP wurden 76.702 virtuelle Aktien gewandelt, woraus sich eine Auszahlung in Höhe von TEUR 480 ergab.

Im Geschäftsjahr 2015 ergaben sich aus dem LTIP und dem STIP Vergütungsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.616 (2014: TEUR 749) sowie Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.470 (31. Dezember 2014: TEUR 1.490). Der Konzern bilanziert die Verpflichtung aus den gewährten virtuellen Aktien in den sonstigen Rückstellungen.

17.2 Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

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

Die wesentlichen Konditionen des Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

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

Zertifikaten mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 vorgesehenen bedingten Kapital III (2015-2020). Hierfür wurden bis zum Bilanzstichtag noch keine Zertifikate gewährt.

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

Die Höchstlaufzeit pro Zertifikat beträgt fünf Jahre.

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

Jedes Zertifikat wird zum zweiten, dritten, vierten oder fünften Jahrestag des Ausgabedatums in eine nennwertlose Aktie der Gesellschaft umgewandelt, vorausgesetzt, dass der Aktienkurs der Gesellschaft dann an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen den Ausgabepreis um 5% oder mehr überstiegen hat (Marktbedingung). Für 102.750 Zertifikate, die am 22. Mai 2014 gewährt wurden und 121.000 Zertifikate, die am 7. Mai 2015 gewährt wurden, wurde diese Marktbedingung bis zum Geschäftsjahresende 2015 erfüllt.

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

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

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

Anzahl Zertifikate					
Ausgabedatum	09.06.2011	07.06.2013	22.05.2014	07.05.2015	Gesamt
01.01.2015	59.500	96.800	107.250	0	263.550
Rückgabe aufgrund der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses	0	-300	-4.500	0	-4.800
Gewandelt	-59.500	-96.500	0	0	-156.000
Neu ausgegeben	0	0	0	121.000	121.000
31.12.2015	0	0	102.750	121.000	223.750

Der für die Wandlung der 59.500 im Geschäftsjahr gewandelten Zertifikate aus dem Jahr 2011 relevante XETRA-Schlusskurs betrug am Wandlungstag EUR 11,32 je Aktie. Für die 96.500 Zertifikate aus dem Jahr 2013 belief er sich am Wandlungstag auf EUR 11,51 je Aktie.

Die gesamten Aufwendungen aus Wandelgenussscheinen beliefen sich im Jahr 2015 auf TEUR 812 (vgl. Abschnitt 9.5).

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

Ausgabedatum der Tranche	09.06.2011	07.06.2013	22.05.2014	07.05.2015
Dividendenrendite (in %)	4,23	5,68	5,18	4,15
Risikofreier Zinssatz (in %)	1,67	0,04	0,06	-0,18
Erwartete Volatilität (in %)	47,00	25,00	21,50	19,30
Erwartete Laufzeit der Option (in Jahren)	2,00	2,00	2,00	2,00
Ausübungskurs (in EUR)	2,00	2,00	2,00	2,00
Fluktuationsrate Mitarbeiter (in %)	10,00	10,00	10,00	9,1
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (in EUR)	10,40	8,80	9,65	12,05
Zum Ausgabedatum ermittelter beizulegender Zeitwert eines Wandelgenussrechtes	8,25	6,18	6,77	8,77

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

18. MANAGEMENT VON FINANZRISIKEN

18.1 Umgang mit Finanzrisikofaktoren

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

Die im Wesentlichen vom Konzern genutzten Finanzinstrumente sind Darlehen von Kreditinstituten und derivative Finanzinstrumente. Daneben wurde im Geschäftsjahr 2015 eine Unternehmensanleihe über einen Nominalbetrag von TEUR 500.000 begeben. Die Darlehen von Kreditinstituten und die Unternehmensanleihe werden hauptsächlich zur Finanzierung von Geschäftsaktivitäten der alstria office REIT-AG verwandt. Der Konzern verfügt zudem über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie Geldmittel und kurzfristige Bankguthaben, die direkt aus der Geschäftstätigkeit stammen.

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

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

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

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

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

Übersicht der zum 31. Dezember 2015 in Anspruch genommenen Darlehen

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.12.2015 in TEUR	LTV zum 31.12.2015 in %	LTV-Vereinbarung in %	Inanspruchnahme zum 31.12.2014 in TEUR
Konsortialdarlehen #1	30.09.2020	470.556	47,1	70,0	501.070
Konsortialdarlehen #2 ¹⁾	22.02.2016	331.910	58,6	72,0	0
Konsortialdarlehen #3	30.09.2018	336.320	58,6	75,0	0
Darlehen ohne Rückhaftung #1 ²⁾	31.12.2015	0	-	-	68.260
Darlehen #2 ³⁾	31.12.2014	0	-	-	2.617
Darlehen #3	30.09.2019	67.000	45,2	65,0	67.000
Darlehen #4	30.06.2017	58.868	58,4	n/a	0
Darlehen #5	30.04.2021	60.048	50,5	66,0	60.739
Darlehen #6	28.03.2024	56.500	50,2	75,0	60.000
Darlehen #7	17.12.2018	56.000	45,9	60,0	56.000
Darlehen #8	31.12.2018	53.432	57,3	65,0	0
Darlehen #9	30.12.2017	18.507	51,1	73,0	0
Darlehen #10	30.07.2021	15.423	52,1	60,0	0
Gesamte Darlehen		1.524.564	52,1	-	815.686
Anleihe	24.03.2021	500.000	-	-	0
Wandelanleihe	14.06.2018	79.200	-	-	79.400
Gesamt		2.103.764	63,1	-	895.086
Net LTV			49,3		

¹⁾ Darlehen gekündigt, Rückführung erfolgte zum 22. Februar 2016.

²⁾ Darlehen gekündigt zum 31. Dezember 2015.

³⁾ Darlehen gekündigt zum 31.12.2014, Abbuchung erfolgte erst am 2. Januar 2015.

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

a) Zinsänderungsrisiko

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

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

in TEUR	< 1 Jahr	1 - 2 Jahre	2 - 3 Jahre	3 - 4 Jahre	> 4 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2014						
<i>Variabler Zinssatz</i>						
Konsortialdarlehen	0	0	0	15.000	486.070	501.070
Andere Darlehen	3.538	921	921	56.921	146.953	209.254
Gesamt	3.538	921	921	71.921	633.023	710.324

Aufgrund des breiten Portfolios langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen unterliegt die alstria office REIT-AG Fluktuationsrisiken bzgl. der Geldmarktsätze. Die Zinsbasis für die finanzielle Verbindlichkeit (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Es wurden unterschiedliche derivative Finanzinstrumente erworben, um den Zinsaufwand abzusichern. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente korrespondiert in der Regel mit der Laufzeit der Darlehen. Bei den derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich einerseits um Zinsswaps, im Rahmen derer die Gesellschaft mit seinen Vertragspartnern vereinbart, in festgelegten Zeitabständen die Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen auszutauschen. Dies wird auf Grundlage eines vereinbarten Nennbetrages berechnet. Andererseits wurden Zinsscaps erworben, bei denen die Zinsen auf einen vereinbarten Höchstbetrag fixiert werden. Im Falle der Überschreitung dieser Obergrenze wird die Differenz zwischen tatsächlichem Zinssatz und der Caprate ausbezahlt.

Die Übersicht auf Seite 112 gibt den Stand der derivativen Finanzinstrumente der alstria office REIT-AG zum 31. Dezember 2015 wieder.

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

Konzernabschluss

Die folgende Übersicht zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses und entsprechend auch des Konzerneigenkapitals auf eine mögliche Veränderung der Zinssätze aufgrund der Auswirkung auf Darlehen mit variablen Zinssätzen. Alle Variablen bleiben konstant. Die Effekte aus den derivativen Finanzinstrumenten wurden nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Zinsaufwand p.a.

in TEUR	2015	2014
+ 100 Basispunkte	7.382	7.103
- 50 Basispunkte	-484	-3.552

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

aa) Auswirkung auf das Eigenkapital

Derivative Finanzinstrumente in einer Cashflow-Hedge-Beziehung

in TEUR	2015	2014
+ 100 Basispunkte	13.771	21.157
- 50 Basispunkte	-3.574	-6.473

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

Derivative Finanzinstrumente ohne Cashflow-Hedge-Bilanzierung

Auswirkungen aus Zinsänderungen des 3-Monats-EURIBOR:

in TEUR	2015	2014
+ 100 Basispunkte	19.361	11.643
- 50 Basispunkte	-8.926	-1.309

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

in TEUR	2015	2014
Aktienkurs im Vergleich zum Jahresschlusskurs 2015 (EUR 9,15)		
+ 10 Prozent	-8.512	-6.774
- 10 Prozent	7.587	5.417

b) Kreditrisiko

Mit Ausnahme der Kreditrisiken, die sich aus Forderungssalden aus Lieferungen und Leistungen erge-

ben, erfolgt die Berücksichtigung und die Optimierung der Kreditrisiken auf Konzernebene.

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

c) Liquiditätsrisiko

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

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

in TEUR	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-3 Jahre	3-4 Jahre	4-5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2015							
Zinsen	32.669	33.369	31.407	23.961	21.868	16.767	160.041
Darlehen	370.838	85.015	429.813	68.076	444.232	126.359	1.524.333
Unternehmensanleihe	0	0	0	0	0	500.000	500.000
Wandelanleihe	0	0	79.200	0	0	0	79.200
Derivative Finanzinstrumente	374	290	-385	-1.613	-2.059	0	-3.393
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.477	0	0	0	0	0	20.477
Sonstige Verbindlichkeiten	47.970	309	309	309	309	309	49.515
	472.328	118.983	540.344	90.733	464.350	643.435	2.330.173

Konzernabschluss

in TEUR	< 1 Jahr	1-2 Jahre	2-3 Jahre	3-4 Jahre	4-5 Jahre	>5 Jahre	Gesamt
Geschäftsjahr zum 31.12.2014							
Zinsen	18.138	18.090	16.064	15.164	13.694	16.141	97.291
Darlehen	5.923	2.930	64.789	71.921	77.921	592.202	815.686
Wandelanleihe	0	0	0	79.400	0	0	79.400
Derivative Finanzinstrumente	6.106	-281	-704	-1.268	-1.896	-1.954	3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	0	0	0	0	0	4.389
Sonstige Verbindlichkeiten	10.360	0	0	0	0	0	10.360
	44.916	20.739	80.149	165.217	89.719	606.389	1.007.129

Nähere Angaben zu den Darlehens- und Anleiheverbindlichkeiten finden sich in Abschnitt 11.2. Das Laufzeitenprofil der Kredite ist auf Seite 20 des Geschäftsberichts abgebildet. Zur Absicherung dieser Verbindlichkeiten wurden Forderungen aus Vermietungen und Kaufverträgen für Immobilien sowie Forderungen aus Versicherungen und derivativen Finanzinstrumenten an die Darlehensgeber übertragen, Pfandrechte auf Bankkonten bestellt und Grundstücke belastet. Die Verpflichtungen aus Darlehen mit variablem Zinssatz wurden in voller Höhe besichert. Grundstücke wurden mit einer Belastung in der Höhe eines Buchwertes von TEUR 3.036.702 (31. Dezember 2014: TEUR 1.645.840) als Sicherheit gestellt.

18.2 Kapitalstrukturmanagement

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

Die Gesellschaft steuert ihre Kapitalstruktur aktiv und passt sie an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen an. Um seine Kapitalstruktur beizubehalten oder zu verändern, kann der Konzern Kapitalausschüttungen an Aktionäre vornehmen oder neue Aktien ausgeben. Zum 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 wurden keine Veränderungen der Ziele, Grundsätze und Prozesse vorgenommen.

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

Folgende Kennzahlen werden zudem zur Überwachung der Kapitalstruktur genutzt:

Konzernabschluss

Kennzahlen gemäß deutschem REIT-Gesetz

in %	2015	2014	REIT-Kriterium
Eigenkapitalquote gemäß deutschem REIT-Gesetz	49,37	50,25	>45
Unbewegliches Vermögen	87,21	95,23	>75
Umsatzerlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	100,00	100,00	>75
Erträge aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14,64	18,67	<50 ¹⁾

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

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

	Buchwert- ansatz	Nicht finan- zielle Ver- mö- genswerte	Finanzielle Vermögenswerte				Beizulegen- der Zeitwert Gesamt	Beizulegen- der Zeitwert
			Kredite und Forderun- gen ¹⁾	Beizulegender Zeitwert - Finanzielle Vermögens- werte ²⁾	Beizulegender Zeitwert - Siche- rungsinstru- mente ³⁾			
Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2015								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.578	0	12.578	0	0	12.578	12.578	
Forderungen gegen Gemein- schaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Derivative Finanzinstrumente	8.462	0	0	1.110	7.352	8.462	8.462	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.008	7.305	2.703	0	0	2.703	2.703	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	460.253	0	460.253	0	0	460.253	460.253	
Gesamt	491.301	7.305	475.534	1.110	7.352	483.996	483.996	

	Buchwert- ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten				Beizulegen- der Zeitwert
			Beizulegender Zeit- wert - Finanzielle Verbindlichkeiten ⁴⁾	Finanzielle Verbindlichkei- ten ⁵⁾	Gesamt		
Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2015							
Langfristige Darlehen	1.715.590	0	0	1.715.590	1.715.590	1.718.212	
Derivative Finanzinstrumente	23.208	0	23.208	0	23.208	23.208	
Kurzfristige Darle- hen	376.402	0	0	376.402	376.402	376.402	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.477	0	16.007	4.470	20.477	20.477	
Sonstige Verbindlichkeiten	51.670	3.960	30.228	17.481	47.709	49.923	
Gesamt	2.187.347	3.960	69.443	2.113.943	2.183.386	2.188.222	

Fußnoten siehe Folgeseite.

Konzernabschluss

Aktiva gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2014	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Vermögenswerte	Finanzielle Vermögenswerte				Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Kredite und Forderungen ¹⁾	Beizulegender Zeitwert - Finanzielle Vermögenswerte ²⁾	Beizulegender Zeitwert - Sicherungsinstrumente ³⁾			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.498	0	3.498	0	0	3.498	3.498	
Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen	88	0	88	0	0	88	88	
Derivative Finanzinstrumente	6.643	0	0	451	6.192	6.643	6.643	
Übrige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.140	6.538	3.602	0	0	3.602	3.602	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	63.145	0	63.145	0	0	63.145	63.145	
Gesamt	83.514	6.538	70.333	451	6.192	76.976	76.976	

Verbindlichkeiten gemäß Bilanz in TEUR zum 31.12.2014	Buchwert-ansatz	Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Verbindlichkeiten			Gesamt	Beizulegender Zeitwert
			Beizulegender Zeitwert - Finanzielle Verbindlichkeiten ⁴⁾	Finanzielle Verbindlichkeiten ⁵⁾			
Langfristige Darlehen	874.025	0	0	874.025	874.025	882.725	
Derivative Finanzinstrumente	19.686	0	19.686	0	19.686	19.686	
Kurzfristige Darlehen	7.702	0	0	7.702	7.702	7.702	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.389	0	0	4.389	4.389	4.389	
Sonstige Verbindlichkeiten	12.396	1.305	0	11.091	11.091	11.091	
Gesamt	918.198	1.305	19.686	897.207	916.893	925.593	

¹⁾ Die Kategorie „Kredite und Forderungen“ beinhaltet alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanziellen Vermögenswerte.

²⁾ Die Kategorie „Beizulegender Zeitwert - Finanzielle Vermögenswerte“ beinhaltet nicht als Teil einer Sicherungsbeziehung designierte, zu Handelszwecken gehaltene Derivate, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

³⁾ Die Kategorie „Beizulegender Zeitwert - Sicherungsinstrumente“ beinhaltet Derivate, die als effektive Sicherungsinstrumente designiert zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

⁴⁾ Die Kategorie „Beizulegender Zeitwert - Finanzielle Verbindlichkeiten“ beinhaltet nicht als Teil einer Sicherungsbeziehung designierte, zu Handelszwecken gehaltene Derivate, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

⁵⁾ Die Kategorie „Finanzielle Verbindlichkeiten“ beinhaltet alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten.

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

Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten bestehen in folgender Höhe:

in TEUR	2015	2014
Beizulegender Zeitwert - finanzielle Vermögenswerte	-195	-1.069
Beizulegender Zeitwert - Sicherungsinstrumente	-2.890	-22.181
Beizulegender Zeitwert - finanzielle Verbindlichkeiten	-3.233	-4.112
Kredite und Forderungen	-430	-114
	-6.748	-27.476

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

18.3 Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

19. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 26. November 2015 schloss alstria einen Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Hamburg. Der Übergang dieser Immobilie erfolgte am 1. Januar 2016 nach der Berichtsperiode.

Das Herkules-Darlehen wurde am 14. Dezember 2015 vorzeitig gekündigt. Die Rückführung des Darlehens in Höhe von TEUR 330.472 erfolgte unter Nutzung der Zahlungsmittel nach der Berichtsperiode am 22. Februar 2016.

20. INANSPRUCHNAHME VON BEFREIUNGEN ZU BESTIMMTEN ANZEIGEPFLICHTEN

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

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

21. ANGABEN GEMÄß WPHG (WERTPAPIERHANDELSGESETZ)

21.1 Ad-hoc-Mitteilungen

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

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

21.2 Mitteilung über Wertpapiertransaktionen

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

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

21.3 Stimmrechtsmitteilung

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG: In der nachfolgenden Tabelle sind Beteiligungen an der Gesellschaft enthalten, die zum Bilanzstichtag 2015 bestanden und uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt sowie nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Darüber hinaus sind solche Beteiligungen berücksichtigt, die bis zum Tag der Aufstellung des Abschlusses bestanden, uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt und nach § 26 Abs. 1 WpHG veröffentlicht worden sind. Mitteilungen nach § 20 Abs. 1 und 4 AktG sowie nach § 21 Abs. 1a WpHG hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum nicht erhalten.

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
1	BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,95	3	10.02.2015	Ja	-
2	BlackRock Group Limited, London, Großbritannien	2,97	3	06.03.2015	Ja	-
3	BlackRock International Holdings, Inc., New York, NY, USA	2,9996	3	13.03.2015	Ja	-
4	BR Jersey International Holdings L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	2,9996	3	13.03.2015	Ja	-
5	Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland	0,00	3 und 5	30.03.2015	Nein	-
6	BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, USA	2,9998	3	22.05.2015	Ja	-
7	BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, USA	2,9998	3	22.05.2015	Ja	-
8	BlackRock Financial Management, Inc., Wilmington, Delaware, USA	2,9998	3	22.05.2015	Ja	-
9	BNP Paribas Investment Partners UK Ltd, London, Großbritannien	2,45	3	20.07.2015	Ja	-
10	BNP Paribas Investment Partners Belgium S.A., Brüssel, Belgien	2,45	3	20.07.2015	Nein	-
11	FMR LLC, Boston, USA	2,86	3	06.10.2015	Ja	-

Konzernabschluss

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
12	OCM Luxembourg EPOF Herkules Holdings S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
13	OCM Luxembourg EPOF S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
14	OCM European Principal Opportunities Fund, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
15	OCM European Principal Opportunities Fund GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
16	OCM European Principal Opportunities Fund GP, Ltd., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	3,56	3	27.10.2015	Ja	-
17	Oaktree Fund GP I, L.P., Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
18	Oaktree Capital I, L.P., Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
19	OCM Holdings I, LLC, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
20	Oaktree Holdings, LLC, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
21	Oaktree Capital Group, LLC, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
22	Oaktree Capital Group Holdings, LP, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
23	Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, Delaware, USA	25,38	3, 5, 10, 15, 20, 25	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
24	OCM Luxembourg POF IV Herkules Holdings S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
25	OCM Luxembourg POF IV S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
26	OCM Principal Opportunities Fund IV, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
27	OCM Principal Opportunities Fund IV GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
28	OCM Principal Opportunities Fund IV GP Ltd, George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	5,97	3 und 5	27.10.2015	Ja	-
29	OCM Luxembourg OPPS VII Homer Holdings S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
30	OCM Luxembourg OPPS VII S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
31	OCM Opportunities Fund VII, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
32	OCM Opportunities Fund VII GP, L.P., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	4,63	3	27.10.2015	Ja	-
33	OCM Opportunities Fund VII GP Ltd., George Town, Grand Cayman, Kaimaninseln	4,63	3	27.10.2015	Ja	-

Konzernabschluss

Nr.	Aktionär, Sitz	Stimmrechte (neu) (in %)	Berührte Schwellenwerte (in %)	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten	Enthält 3% oder mehr Stimmrechte von
34	OCM Luxembourg OPPS Herkules Holdings S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	7,31	3 und 5	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
35	OCM Luxembourg OPPS VI S.à.r.l, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	7,31	3 und 5	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
36	OCM Opportunities Fund VI L.P., Wilmington, Delaware, USA	7,31	3 und 5	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
37	OCM Opportunities Fund VI GP, L.P., Wilmington, Delaware, USA	7,31	3 und 5	27.10.2015	Ja	UBS Deutschland AG; UniCredit Bank AG
38	J.P. Morgan Investment Management Inc, New York, USA	1,77	3	03.11.2015	Ja	-
39	JPMorgan Asset Management (UK) Limited, London, Vereinigtes Königreich	1,77	3	03.11.2015	Ja	-
40	JPMorgan Chase Bank, National Association, Columbus, Ohio, USA	1,77	3	03.11.2015	Ja	-
41	Cohen & Steers Capital Management, Inc., New York, USA	2,20	3	27.10.2015	Ja	-
42	CNP Assurances SA, Paris, Frankreich	2,71	3	27.10.2015	Nein	-
43	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	4,51	5	27.10.2015	Ja	-
44	BNP Paribas Asset Management SAS, Paris, Frankreich	2,42	3	27.10.2015	Ja	-
45	BNP Paribas Investment Partners Luxembourg, Hesperange, Luxemburg	1,96	3	27.10.2015	Ja	-
46	UBS Finanzholding GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	0,00	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Nein	-
47	UBS Beteiligungs-GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland	0,00	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Nein	-
48	UBS Deutschland AG, Frankfurt am Main, Deutschland	0,00	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Nein	-
49	UBS Group AG, Zürich, Schweiz	1,04	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Ja	-
50	UBS AG, Zürich, Schweiz	1,04	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Ja	-
51	UniCredit S.p.A., Rom, Italien	0,00014	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Ja	-
52	UniCredit Bank AG, München, Deutschland	0,00014	3, 5, 10, 15, 20	29.10.2015	Nein	-
53	Cohen & Steers, Inc., New York, USA	2,92	3	24.02.2016	Ja	-
54	Brookfield Investment Management, Inc., New York, USA	2,96	5	10.03.2016	Ja	-

22. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG GEMÄß § 161 AKTG (AKTIENGESETZ)

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

23. PRÜFUNGSHONORAR

Am 6. Mai 2015 wählte die Hauptversammlung Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dammtorstraße 12, Hamburg, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für die Abschlussprüfungsleistungen 2015 belaufen sich auf TEUR 439. Auf andere Bestätigungsleistungen entfallen TEUR 364.

24. VORSTAND

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

Olivier Elamine, Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne, Finanzvorstand

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

25. AUFSICHTSRAT

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

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

Alexander Stuhlmann Vorsitzender	Hamburg, Deutschland Alexander Stuhlmann GmbH (i. L.) Capital Stage AG	Unternehmensberater Geschäftsführer (Liquidator) Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
seit 4. November 2015	DO Deutsche Office AG Euro-Aviation Versicherungs AG Frank Beteiligungsgesellschaft mbH GEV AG (Frank-Gruppe) HASPA Finanzholding HCI Capital AG Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG	Mitglied des Aufsichtsrats Vorsitzender des Aufsichtsrats Vorsitzender des Beirats Vorsitzender des Aufsichtsrats Mitglied des Kuratoriums Vorsitzender des Aufsichtsrats Vorsitzender des Beirats
Hermann T. Dambach stellv. Vorsitzender seit 27. Oktober 2015 bis 3. November 2015	Bad Homburg, Deutschland DO Deutsche Office AG Railpool GmbH	Oaktree GmbH, Geschäftsführer Vorsitzender des Aufsichtsrats Vorsitzender des Beirats

Konzernabschluss

<p>Dr. Johannes Conradi stellv. Vorsitzender bis 27. Oktober 2015</p>	<p>Hamburg, Deutschland</p> <p>Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</p> <p>EBS Universität für Wirtschaft und Recht - Real Estate Management Institute Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG</p>	<p>Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP</p> <p>Global Head of Real Estate Member of the German Management Group</p> <p>Mitglied des Kuratoriums</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats</p>
<p>Benoît Héroult</p> <p>seit 1. April 2015</p> <p>bis 1. April 2015</p>	<p>Uzès, Frankreich</p> <p>Belvédère SA EUROSIC</p> <p>SIIC de Paris</p> <p>Westbrock Partners</p>	<p>Managing Director, Chambres de l'Artémise S.à r.l</p> <p>Chairman of the Board Board member, Chairman of the remuneration committee Board member, Chairman of the audit committee Senior advisor for France</p>
<p>Roger Lee bis 27. Oktober 2015</p> <p>bis 4. Februar 2015</p> <p>seit 4. November 2015</p>	<p>London, Großbritannien</p> <p>Caposition SARL Captive Capital Management Ltd DO Deutsche Office AG</p>	<p>Partner, Captiva International Partners LLP</p> <p>Director Director Mitglied des Aufsichtsrats</p>
<p>Richard Mully</p> <p>bis 8. Juni 2015</p> <p>bis 30. September 2015</p>	<p>Cobham (Surrey), Großbritannien</p> <p>Aberdeen Asset Management PLC Hansteen Holdings PLC ISG plc Praxis Capital Limited</p> <p>St Modwen Properties PLC</p>	<p>Director, Starr Street Limited</p> <p>Director Director Director Director</p> <p>Director</p>
<p>Marianne Voigt</p> <p>seit 4. November 2015</p>	<p>Berlin, Deutschland</p> <p>DO Deutsche Office AG</p>	<p>Geschäftsführer, bettermarks GmbH</p> <p>Mitglied des Aufsichtsrats</p>

Auf der am 23. Juli 2015 abgehaltenen außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wählten die Aktionäre Herrn Hermann T. Dambach, Geschäftsführer der Oaktree GmbH, Bad Homburg, mit Wirkung des Vollzugs des in Abschnitt 4.2 beschriebenen Umtauschangebots in den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG.

Konzernabschluss

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Roger Lee erklärte auf der außerordentlichen Hauptversammlung, sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats mit Vollzug des in Abschnitt 4.2 beschriebenen Umtauschangebots, niederzulegen.

Die Wirkung des Vollzugs des Umtauschangebotes trat mit Eintragung der für die Durchführung des Umtauschangebotes zu schaffenden neuen Aktien der alstria office REIT-AG beim zuständigen Amtsgericht am 27. Oktober 2015 ein.

Hamburg, 18. März 2016

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 18. März 2016

alstria office REIT-AG

Der Vorstand

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der alstria office REIT-AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der alstria office REIT-AG, Hamburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 18. März 2016

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Reiher

Wirtschaftsprüfer

Deutsch

Wirtschaftsprüferin

CORPORATE GOVERNANCE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,

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

SCHWERPUNKTE DER DISKUSSION

Im Mittelpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2015 standen die Übernahme der DO Deutsche Office AG sowie die in diesem Zusammenhang durchgeführten Kapitalerhöhungen. Nach umfassender Prüfung des Übernahmeangebots inklusive des Umtauschverhältnisses sowie der mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG geschlossenen Vereinbarung hatte die Gesellschaft am 16. Juni 2015 ihre Entscheidung zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots (in der Form eines Umtauschangebots) der alstria office REIT-AG an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG zum Erwerb sämtlicher Aktien der DO Deutsche Office AG veröffentlicht. Als Gegenleistung für je eine Aktie der DO Deutsche Office AG wurden je 0,381 neue Aktien der alstria office REIT-AG angeboten. Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. Juli 2015 stimmte der erforderlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Schaffung der unter dem Umtauschangebot anzubietenden Aktien der alstria office REIT-AG zu. Am 21. August 2015 veröffentlichte die Gesellschaft die Angebotsunterlage für das Umtauschangebot. Nach Ablauf der Annahmefrist und der weiteren Annahmefrist war das Umtauschangebot entsprechend einem Anteil von ca. 90,6% des Grundkapitals und der Stimmrechte der DO Deutsche Office AG angenommen worden. Das Umtauschangebot wurde am 27. Oktober 2015 mit Eintragung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in das Handelsregister der Gesellschaft vollzogen. Auf Basis der mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG getroffenen Vereinbarung hatte die alstria office REIT-AG im November 2015 außerbörslich weitere Aktien der DO Deutsche Office AG entsprechend einem Anteil von rund 4% des Grundkapitals der DO Deutsche Office AG hinzuerworben, so dass die alstria office REIT-AG nunmehr einen Anteil von ca. 94,6% am Grundkapital der DO Deutsche Office AG hält. Die Gegenleistung für diesen Erwerb betrug ebenfalls je 0,381 neue Aktien der alstria office REIT-AG für je eine Aktie der DO Deutsche Office AG. Die Gewährung der neuen Aktien der alstria office REIT-AG erfolgte im Wege der teilweisen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2015 gegen Sacheinlagen und unter Ausschluss des Bezugsrechts.

Weitere Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse bildeten die Durchführung einer Kapitalerhöhung der alstria office REIT-AG gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts im März 2015 sowie die Begebung einer Unternehmensanleihe durch die alstria office REIT-AG mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 500.000.000 im November 2015.

ÜBERWACHUNG UND BERATUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Wir haben im Berichtsjahr 2015 die uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand des Unternehmens beraten und seine Geschäftsführung überwacht. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat intensiv eingebunden.

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

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

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2015 fanden vier ordentliche sowie vier außerordentliche Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats statt. Alle Mitglieder haben an mindestens der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Die Präsenz der Mitglieder in den Sitzungen des Aufsichtsrats lag bei durchschnittlich ca. 96%. Zusätzlich haben wir auf der Grundlage ausführlicher Unterlagen sechs Entscheidungen per Umlaufbeschluss getroffen. Im Jahr 2016 fanden bis zum Abschluss dieses Berichts zwei weitere Sitzungen des Gesamtaufsichtsrats sowie eine Beschlussfassung per Umlaufbeschluss statt.

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

Im Januar 2015 beriet der Aufsichtsrat auf einer außerordentlichen Sitzung mit dem Vorstand über die allgemeine strategische Ausrichtung des Unternehmens und stimmte im schriftlichen Umlaufverfahren dem Abschluss eines Bankdarlehens über EUR 70 Mio. durch eine Tochtergesellschaft zum Zwecke der Refinanzierung einer Immobilie zu.

In seiner Bilanzsitzung im Februar 2015 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie den Lageberichten und erörterte diese mit dem Abschlussprüfer. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss der alstria office REIT-AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 und schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 an. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Aufsichtsrat beriet mit dem Vorstand über Fragen der Strategie des Unternehmens und stimmte dem Abschluss aller notwendigen Beratungs- und Dienstverträge in Zusammenhang mit einer etwaigen Kapitalerhöhung gegen Bareinlage um bis zu 10% des Grundkapitals durch Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2014 der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu. Der Aufsichtsrat bildete in diesem Zusammenhang einen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Durchführung dieser Kapitalerhöhung ermächtigt war. Vorstand und Aufsichtsrat berieten ferner über die Tagesordnung und Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft sowie mögliche Immobilientransaktionen. Schließlich beriet und beschloss der Aufsichtsrat nach Durchführung eines vertikalen Vergütungsvergleichs und auf Grundlage einer Empfehlung seines Personalausschusses über die Höhe der langfristigen variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 und der kurzfristigen variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2014, jeweils unter Berücksichtigung der individuellen Leistung, sowie über die Parameter der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2015.

In der außerordentlichen Sitzung im März 2015, die als Telefonkonferenz stattfand, entschied der Aufsichtsrat über seine Beschlussvorschläge an die ordentliche Hauptversammlung.

Im April 2015 schloss sich der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren dem aktualisierten Beschlussvorschlag des Vorstands an die ordentliche Hauptversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Aktualisierung erfolgte vor dem Hintergrund der Erhöhung der Anzahl der für das Geschäftsjahr 2014 gewinnberechtigten Aktien durch Wandlung eines Teils der im Jahr 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen sowie durch Ausgabe neuer Aktien aufgrund der im März 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung.

In der ordentlichen Sitzung im Mai 2015 berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und der Aufsichtsrat stimmte der Aufnahme von Verhandlungen mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG über die Durchführung des Erwerbs der DO Deutsche Office AG durch die Gesellschaft zu. Der Aufsichtsrat bildete in diesem Zusammenhang einen Sonderausschuss, um die im Rahmen der Transaktion zu treffenden Entscheidungen effizient und in der gebotenen Kürze der Zeit treffen zu können.

Themen der außerordentlichen Sitzung im Mai 2015, die als Telefonkonferenz stattfand, waren die geplante Übernahme der DO Deutsche Office AG, die diesbezüglichen Verhandlungen mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG, die Transaktionsstruktur sowie die Corporate Governance der Gesellschaft nach Vollzug des Umtauschangebots. Vorbehaltlich der Zustimmung des Sonderausschusses zur Durchführung der Transaktion fasste der Aufsichtsrat Beschluss über seine Beschlussvorschläge zur außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft im Juli 2015 sowie zum Abschluss einer Brückenfinanzierung über EUR 1,1 Mrd., um der Gesellschaft die Rückzahlung von Darlehen der DO Deutsche Office AG für den Fall der Fälligkeit durch die darlehensgebenden Banken unter Berufung auf Change-of-Control-Klauseln zu ermöglichen.

Im Juni 2015 beschloss der Aufsichtsrat - vorbehaltlich der Zustimmung des Sonderausschusses zur Durchführung der Transaktion - im schriftlichen Umlaufverfahren eine Anpassung seiner Beschlussvorschläge an die außerordentliche Hauptversammlung und wählte Herrn Dambach, vorbehaltlich seiner Wahl zum Mitglied des Aufsichtsrats durch die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats.

Im Juli 2015 beschloss der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren über den Umgang mit etwaigen Verfahrensanträgen auf der außerordentlichen Hauptversammlung.

Themen der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die außerordentliche Hauptversammlung im Juli 2015 waren das weitere Vorgehen in Bezug auf die Übernahme der DO Deutsche Office AG und die in diesem Zusammenhang zu erstellende Angebotsunterlage.

Im August 2015 beschloss der Aufsichtsrat per Umlaufbeschluss die Zustimmung zum Abschluss einer Änderungsvereinbarung zu der mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG getroffenen Vereinbarung. Ferner stimmte er der Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2015 der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre im Rahmen der Ausübung eines etwaigen Andienungsrechts im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG sowie der Bedienung der mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG vereinbarten Option zur Andienung weiterer Aktien außerhalb des Umtauschangebots zu.

Im September 2015 stimmte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren dem Abschluss einer Umstrukturierungsvereinbarung mit der DO Deutsche Office AG zu.

In der ordentlichen Sitzung im September 2015 beriet sich der Aufsichtsrat zu Themen im Zusammenhang mit der Übernahme der DO Deutsche Office AG und erteilte seine Zustimmung dazu, dass der Finanzvorstand der Gesellschaft als Mitglied des Vorstands der DO Deutsche Office AG und als Geschäftsführer ihrer Tochtergesellschaften tätig wird. Darüber hinaus berieten Vorstand und Aufsichtsrat über die Emission von Unternehmensanleihen. Der Aufsichtsrat bildete in diesem Zusammenhang einen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Emission der Unternehmensanleihen ermächtigt war. Der Aufsichtsrat erteilte ferner seine Zustimmung zum Verkauf eines Objekts sowie zum Abschluss einer Änderungsvereinbarung zu einem Darlehensvertrag der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat beriet und beschloss Zielgrößen für den

Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand der Gesellschaft und befasste sich mit der Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat sowie den Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

In seiner ordentlichen Sitzung im November 2015 beschloss der Aufsichtsrat nach intensiver Erörterung mit dem Vorstand die Unternehmens- und Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2016 und stimmte der Gewährung eines Darlehens über EUR 500 Mio. und einer Kreditlinie über EUR 40 Mio. an die DO Deutsche Office AG bzw. ihre Tochtergesellschaften zu. Der Aufsichtsrat beriet und beschloss die konkreten Ziele für seine Zusammensetzung (Diversity Statement), die personelle Zusammensetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats sowie die redaktionelle Anpassung der Satzung an im Jahr 2015 durchgeführte bedingte Kapitalerhöhungen um insgesamt EUR 176.382. Er beriet über die Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat und diskutierte das positive Ergebnis der Prüfung der Effizienz seiner Arbeit, die die Mitglieder des Aufsichtsrats unter Hinzuziehung eines externen Beraters anhand von Fragebögen und Einzelinterviews durchgeführt hatten. Schließlich wurden dem Aufsichtsrat auch in diesem Berichtsjahr Mitarbeiter der ersten Führungsebene unter dem Vorstand sowie die von ihnen verantworteten Aufgabenbereiche und behandelten Projekte vorgestellt.

Auf seiner Bilanzsitzung im März 2016 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung. Er fasste Beschluss über seinen Bericht an die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 sowie die Erklärung zur Unternehmensführung und befasste sich mit der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands.

SITZUNGEN DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der sechsköpfige Aufsichtsrat hat drei ständige Ausschüsse eingerichtet, die ihn bei seiner Arbeit unterstützen und jeweils mit drei Mitgliedern besetzt sind. Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 160 bis 168 des Geschäftsberichts dargestellt.

Den Ausschüssen sind im gesetzlich zulässigen Rahmen teilweise Entscheidungsbefugnisse übertragen worden, zum Teil bereiten sie die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats durch Beschlussempfehlungen vor. Die Ausschussvorsitzenden informieren den Gesamtaufichtsrat in dessen Sitzungen über die Arbeitsergebnisse der Ausschüsse. Im Geschäftsjahr 2015 befassten sich die Ausschüsse des Aufsichtsrats vor allem mit folgenden Themen:

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2015 in drei Sitzungen zusammen, an denen stets der Finanzvorstand teilnahm. Die Risikolage der Gesellschaft wurde in allen Sitzungen erörtert. Im Rahmen der Prüfung der Rechnungslegung behandelte der Prüfungsausschuss den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie die Lageberichte. Er diskutierte die Dokumente mit den Abschlussprüfern, führte eine entsprechende Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands durch und unterbreitete dem Gesamtaufichtsrat entsprechende Beschlussvorschläge. Weitere Themen waren die Vorbereitung des Beschlussvorschlags an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers, die Prüfung der Unabhängigkeit der Abschlussprüfer sowie der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen, die Erteilung

des Prüfungsauftrags an Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte sowie die Erörterung des Rechnungslegungsprozesses, des Risikomanagementsystems und der erfassten wesentlichen Risiken, der Wirksamkeit des internen Kontroll- und Revisionsystems sowie des Compliance-Systems. Schließlich befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Ergebnissen der internen Revision.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, tagte im Geschäftsjahr 2015 sechs Mal. Der Personalausschuss beriet über die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder des Vorstands, jeweils unter Berücksichtigung ihrer individuellen Leistung, die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Zielsetzung des Aufsichtsrats für seine Zusammensetzung. Er unterbreitete dem Gesamtaufichtsrat jeweils entsprechende Beschlussvorschläge. Der Personalausschuss befasste sich mit der Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat und bereitete die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats an die ordentliche und außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft zur Aufsichtsratsvergütung und der Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Investitionsausschuss hat im Geschäftsjahr 2015 in zwei Sitzungen und zwei Umlaufbeschlüssen mit dem Vorstand über Immobilientransaktionen beraten, einer im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Akquisition zugestimmt sowie seine Zustimmung zu Beratungsleistungen durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP erteilt, deren Partner das Aufsichtsratsmitglied Dr. Johannes Conradi ist.

Im Geschäftsjahr 2015 bildete der Aufsichtsrat zudem insgesamt drei Sonderausschüsse.

Im Februar 2015 bildete der Aufsichtsrat einen vierköpfigen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von bis zu 10% des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts ermächtigt war. Der Sonderausschuss kam im März 2015 in zwei Sitzungen zusammen, beriet mit dem Vorstand Fragen der Durchführung der Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts und stimmte der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Bareinlage und allen damit zusammenhängenden Handlungen und Beschlüssen zu. Herr Dr. Johannes Conradi konnte aufgrund eines wichtigen, konkurrierenden Termins lediglich an einer der beiden Sitzungen des Ausschusses teilnehmen.

Im Mai 2015 bildete der Aufsichtsrat einen dreiköpfigen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen des Erwerbs der DO Deutsche Office AG ermächtigt war. Der Sonderausschuss kam zwischen Mai und November 2015 in fünf Sitzungen zusammen und beriet mit dem Vorstand in Ergänzung zu den Beratungen des Aufsichtsrats intensiv über die Durchführung und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Umtauschangebots unter Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft und Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre sowie über die Vereinbarungen mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG. Der Sonderausschuss stimmte dem Abschluss der Vereinbarung mit den Mehrheitsaktionären der DO Deutsche Office AG, der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des Umtauschangebots sowie der Durchführung

der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu und beschloss die redaktionelle Anpassung der Satzung an die Erhöhung des Grundkapitals.

Im September 2015 bildete der Aufsichtsrat einen vierköpfigen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Emission von Unternehmensanleihen ermächtigt war. Der Sonderausschuss kam im November 2015 in zwei Sitzungen zusammen und stimmte der Begebung der Unternehmensanleihe sowie allen damit zusammenhängenden Handlungen und Beschlüssen zu. Herr Benoît Héralut konnte aufgrund eines wichtigen, konkurrierenden Termins lediglich an einer der beiden Sitzungen des Ausschusses teilnehmen.

Die Zusammensetzung der Sonderausschüsse ist ebenfalls in der Erklärung zur Unternehmensführung auf den Seiten 160 bis 168 des Geschäftsberichts dargestellt.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, übernahm die Prüfung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts der alstria office REIT-AG sowie des Konzernabschlusses einschließlich des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 und versah diese mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der alstria office REIT-AG, der Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichts sowie der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden ebenso wie die Berichte des Abschlussprüfers allen Mitgliedern des Aufsichtsrats unverzüglich nach ihrer Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat prüfte die vom Vorstand aufgestellten Dokumente umfassend im Prüfungsausschuss und im Plenum. In der Sitzung des Prüfungsausschusses berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung (einschließlich der Prüfung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems) und stand für Fragen zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss hat die Prüfung durch den Aufsichtsrat vorbereitet und darüber in Gegenwart des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers an das Plenum berichtet. Das Plenum prüfte und diskutierte sowohl den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss als auch die Ergebnisse der Abschlussprüfung. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat waren Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss. Damit gilt der Jahresabschluss als festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns schloss sich der Aufsichtsrat an.

CORPORATE GOVERNANCE

Im Berichtszeitraum befasste sich der Aufsichtsrat zudem mit der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex durch die alstria office REIT-AG. Vorstand und Aufsichtsrat gaben zuletzt im Februar 2016 die jährliche Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ab, die danach den Aktionären auf der Website des Unternehmens dauerhaft zugänglich gemacht wurde. Darin haben Vorstand und Aufsichtsrat erklärt, dass den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex im Wesentlichen entsprochen wurde und wird und welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht.

Für seine eigene Zusammensetzung legt der Aufsichtsrat konkrete Ziele fest („Diversity Statement“), die zusammen mit dem Stand ihrer Umsetzung in der Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft veröffentlicht sind. Als Ergebnis einer Selbsteinschätzung der Mitglieder des Aufsichtsrats im Winter 2015 konnte festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat in der Besetzung zum 31. Dezember 2015 dieser Zielsetzung entspricht, mit Ausnahme der Zielgröße für einen Frauenanteil von 30% im Aufsichtsrat, die erst bis zum 30. Juni 2017 zu erreichen ist. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern traten im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht auf.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Herr Roger Lee, der dem Aufsichtsrat der Gesellschaft seit 2009 angehört hatte, hat sein Mandat mit Vollzug des Umtauschangebots an die Aktionäre der DO Deutsche Office AG zum 27. Oktober 2015 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Lee für sein langjähriges und wertvolles Engagement für die Gesellschaft.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung 2015 wurde Herr Hermann Dambach mit Wirkung des Vollzugs des Umtauschangebots zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Herr Dambach wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für ihr hohes persönliches Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2015.

Hamburg, im März 2016

Für den Aufsichtsrat

Alexander Stuhlmann

Vorsitzender des Aufsichtsrats

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Vorstand und Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG („alstria“) sind sich bei der Unternehmensführung ihrer Verantwortung gegenüber den Aktionären, Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern der alstria bewusst. Ausdruck dieser Verantwortung ist unter anderem eine transparente Berichterstattung in der Erklärung zur Unternehmensführung mit dem Ziel, das Vertrauen der Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung der Gesellschaft zu fördern. In dieser Erklärung berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) sowie gemäß § 289a Abs. 1 HGB über die Unternehmensführung bei der alstria. Die Erklärung beinhaltet eine Beschreibung der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat, ihrer Arbeitsweise, der Corporate Governance der Gesellschaft, Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und den Führungsebenen unterhalb des Vorstands und Angaben zu Unternehmensführungspraktiken sowie die Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Vorstand

Der Vorstand der alstria besteht mit Olivier Elamine als Vorstandsvorsitzendem und Alexander Dexne als Finanzvorstand aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung. Er bestimmt die unternehmerischen Ziele und - in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat - die strategische Ausrichtung des Unternehmens. Die Arbeit des Vorstands sowie die Ressortzuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder sind in der Geschäftsordnung und dem Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand geregelt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, dürfen Vorstandsmitglieder nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen. Im Berichtsjahr kam es zu keinen Interessenkonflikten von Vorstandsmitgliedern der alstria. Die Mitglieder des Vorstands nehmen keine Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsgremien von Gesellschaften mit vergleichbaren Anforderungen wahr. Wesentliche Geschäfte zwischen der Gesellschaft einerseits und Vorstandsmitgliedern, ihnen nahestehenden Personen oder mit ihnen persönlich verbundenen Unternehmen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Sämtliche Geschäfte müssen branchenüblichen Standards entsprechen. Verträge über entsprechende Geschäfte bestanden im Berichtszeitraum nicht.

Die Mitglieder des Vorstands werden durch den Aufsichtsrat bestellt, der den Vorstand berät und bei der Leitung des Unternehmens überwacht. Der Vorstand bindet den Aufsichtsrat in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen ein. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sieht für bestimmte bedeutende Geschäftsvorgänge der Gesellschaft einen Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats vor, beispielsweise für den Erwerb oder die Veräußerung von Immobilien mit einer

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

Aufsichtsrat

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

Mitglied	Beruf	Bestellt bis ¹
Alexander Stuhlmann (Vorsitzender)	Unternehmensberater	2016
Hermann Dambach (stellvertretender Vorsitzender)	Geschäftsführer, Oaktree GmbH	2016
Benoît Hérault	Managing Director, Chambres de l'Artemise S.à r.l	2019
Dr. Johannes Conradi	Rechtsanwalt und Partner, Freshfields Bruckhaus Deringer LLP	2020
Richard Mully	Director, Starr Street Limited	2019
Marianne Voigt	Geschäftsführerin, bettermarks GmbH	2020

¹⁾ Jeweils zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung.

Im Geschäftsjahr 2015 haben sich folgende Änderungen ergeben: Roger Lee hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 27. Oktober 2015 niedergelegt. Als sein Nachfolger ist Hermann Dambach ebenfalls mit Wirkung zum 27. Oktober 2015 in den Aufsichtsrat gewählt worden. Mit Wirkung zum gleichen Datum hat Hermann Dambach den stellvertretenden Vorsitz des Aufsichtsrats als Nachfolger von Dr. Johannes Conradi übernommen.

Eine Auflistung über die Mitgliedschaften der Aufsichtsratsmitglieder in Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien in konzernexternen Gesellschaften gem. § 285 Nr. 10 HGB findet sich im Geschäftsbericht auf den Seiten 146 bis 147.

Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an. Er ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsrat hat im November 2010 erstmals Ziele hinsichtlich seiner Zusammensetzung benannt. Die Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats wurden zuletzt im November 2015 durch den Aufsichtsrat überprüft und an die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex aus dem Jahr 2015 angepasst.

Unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation der alstria hatte der Aufsichtsrat im November 2015 die folgenden Ziele für seine Zusammensetzung benannt, die auch bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung berücksichtigt werden sollen:

1. DIVERSITY

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sollen in ihrer Gesamtheit über die Vielfalt (Diversity) an Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen, die für eine erfolgreiche Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist, insbesondere im Kapitalmarkt und deutschen Immobilienmarkt.

2. FRAUEN

Für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wird eine Zielgröße von mindestens 30% festgelegt. Diese Zielgröße ist bis zum 30. Juni 2017 zu erreichen.

3. AUSLANDSERFAHRUNG

Mindestens zwei Aufsichtsratsmitglieder sollen in besonderem Maße über im Ausland erworbene Erfahrungen verfügen.

4. UNABHÄNGIGKEIT

Mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder sollen in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann, zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen stehen.

5. UNABHÄNGIGER FINANZEXPERTE

Mindestens ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats muss über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen.

6. SONSTIGE INTERESSENKONFLIKTE

Mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Beratungs- oder Organfunktion bei Hauptmietern, Kreditgebern oder anderen Geschäftspartnern der Gesellschaft wahrnehmen.

7. ALTERSGRENZE

Aufsichtsratsmitglieder sollen in der Regel nicht älter als 70 Jahre sein.

8. ZUGEHÖRIGKEITSDAUER

Die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat ist begrenzt auf 20 Jahre.

Im November 2015 überprüfte der Aufsichtsrat die Umsetzung dieser Ziele und kam zu dem Ergebnis, dass alle diese Ziele derzeit umgesetzt sind mit Ausnahme der Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, die bis zum 30. Juni 2017 zu erreichen ist.

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

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 152 bis 159 des Geschäftsberichts.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei ständige Ausschüsse gebildet. Jeder Ausschuss verfügt über eine eigene Geschäftsordnung, die die Angelegenheiten und Aufgaben des Ausschusses näher regelt.

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Angelegenheiten der Rechnungslegung, der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, der Festlegung von Prüfungsschwerpunkten, der notwendigen Unabhängigkeit und der Vergütung des Abschlussprüfers sowie mit Fragen des Risikomanagements,

des internen Kontroll- und Revisionssystems und der Compliance. Dem Prüfungsausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2015 Marianne Voigt als Vorsitzende und als weiteres Mitglied Dr. Johannes Conradi an. Außerdem war Roger Lee Mitglied des Prüfungsausschusses bis zu seinem Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat am 27. Oktober 2015. Als sein Nachfolger ist Benoît Héroult mit Wirkung zum 1. Dezember 2015 zum Mitglied des Prüfungsausschusses gewählt worden.

Der Investitionsausschuss entscheidet über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien oder anderen Vermögensgegenständen, sofern sie einen Wert zwischen EUR 30 Mio. und EUR 100 Mio. haben. Transaktionen, die über diesem Betrag liegen, sind dem Gesamtaufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Ferner entscheidet der Investitionsausschuss über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu Abschluss, Erneuerung oder vorzeitiger Beendigung von Mietverträgen mit Dritten mit einer jährlichen Gesamtgegenleistung von über EUR 2 Mio. sowie zu Verträgen mit Aufsichtsratsmitgliedern gemäß § 114 AktG. Dem Investitionsausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2015 Richard Mully als Vorsitzender und Benoît Héroult als ordentliches Mitglied an. Außerdem war Alexander Stuhlmann bis zum 30. November 2015 ordentliches Mitglied des Investitionsausschusses. Mit Wirkung zum 1. Dezember 2015 wurde Hermann Dambach als sein Nachfolger zum Mitglied des Investitionsausschusses gewählt.

Der Personalausschuss, der auch die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahrnimmt, bereitet die Beschlussfassung des Gesamtaufsichtsrats über die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern, das Vergütungssystem für den Vorstand und die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder, die Bestimmung bzw. Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand sowie die Zustimmung zu bestimmten anderweitigen Tätigkeiten und zu wesentlichen Verträgen eines Vorstandsmitglieds vor. Der Personalausschuss entscheidet über Abschluss, Änderung, Verlängerung und Beendigung der Vorstandsansetzungsverträge sowie mit Ausnahme der Vergütung über den Vertragsinhalt. Schließlich bereitet der Personalausschuss die Beschlussfassung des Aufsichtsrats über Wahlvorschläge an die Hauptversammlung für geeignete Aufsichtsratsmitglieder vor. Dem Personalausschuss gehörten im gesamten Geschäftsjahr 2015 Alexander Stuhlmann als Vorsitzender sowie Dr. Johannes Conradi und Richard Mully als weitere Mitglieder an.

Im Februar 2015 hatte der Aufsichtsrat zudem einen Sonderausschuss gebildet, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmung und Erklärungen im Rahmen der Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage in Höhe von 10% des Grundkapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts ermächtigt war. Dem Ausschuss gehörten Alexander Stuhlmann als Vorsitzender sowie Dr. Johannes Conradi, Richard Mully und Benoît Héroult als weitere Mitglieder an.

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

Im September 2015 bildete der Aufsichtsrat einen Sonderausschuss, der zur Abgabe aller notwendigen Zustimmungen und Erklärungen im Rahmen der Emission von Unternehmensanleihen ermächtigt

war. Dem Ausschuss gehörten Dr. Johannes Conradi als Vorsitzender und Richard Mully und Benoît Hérault sowie -mit Wirkung zum 27. Oktober 2015- Hermann Dambach als weitere Mitglieder an.

Der Aufsichtsrat berichtet über die Arbeit seiner Ausschüsse im Geschäftsjahr 2015 in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 152 bis 159 des Geschäftsberichts.

ZIELGRÖßEN FÜR DEN FRAUENANTEIL

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

Ebenfalls im September 2015 hat sich der Aufsichtsrat mit den Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand und Aufsichtsrat befasst. Für den Vorstand wurde eine Zielgröße von 0% festgelegt. Diese Zielgröße ist erreicht und gilt bis zum 30. Juni 2017. Da beide Vorstandsmitglieder bis zum 31. Dezember 2017 bestellt sind, ist aus heutiger Sicht keine Veränderung im Vorstand bis zum 30. Juni 2017 absehbar. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass die Bestellung eines weiteren Vorstandsmitgliedes oder die Abbestellung eines Vorstandsmitgliedes ausschließlich zur Erfüllung einer Frauenquote nicht im besten Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre ist.

Für den Aufsichtsrat wurde eine Quote von 30% festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 zu erreichen ist. Zum 31. Dezember 2015 beträgt der Frauenanteil im Aufsichtsrat 16,67%.

KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

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

Kommunikation mit der Öffentlichkeit

Bei der Weitergabe von Informationen an Personen außerhalb des Unternehmens berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzüglichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. alstria unterrichtet ihre Aktionäre und die interessierte Öffentlichkeit über die Lage des Unternehmens und über wesentliche Geschäftsereignisse insbesondere durch Finanzberichte, Analysten- und Pressekonferenzen, Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen sowie die Hauptversammlung. Auf der Unternehmenswebseite finden sich umfassende Informationen über das Unternehmen und die Aktie, insbesondere die Finanzberichte, der Kursverlauf sowie Meldungen über Erwerb und Veräußerung von Aktien der Gesellschaft oder sich darauf beziehender Finanzinstrumente gemäß § 15a WpHG (Directors' Dealings). Ferner veröffentlicht alstria in ihren Finanzberichten und auf der

Unternehmenswebseite einen Finanzkalender, in dem alle für Aktionäre wichtigen Termine aufgeführt werden. Die Mitteilungen und Informationen werden auch in englischer Sprache veröffentlicht.

Beziehung zu den Aktionären

Die alstria office REIT-AG respektiert die Rechte der Aktionäre und garantiert nach bestem Vermögen die Ausübung dieser Rechte im gesetzlichen und satzungsmäßig vorgesehenen Rahmen. Diese Rechte umfassen insbesondere den freien Erwerb und die freie Veräußerung von Aktien, eine angemessene Befriedigung des Informationsbedürfnisses, adäquat verteilte Stimmrechte je Aktie (eine Aktie - eine Stimme) sowie die Teilnahme an der jährlichen Hauptversammlung. Die Aktionäre haben die Möglichkeit, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung selbst auszuüben oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben zu lassen. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erläutert, wie Weisungen zur Stimmrechtsausübung erteilt werden können. Die Möglichkeit einer Briefwahl ist in der Satzung nicht vorgesehen. Die Aktionäre haben mit der Bevollmächtigung des Stimmrechtsvertreters der Gesellschaft bereits jetzt die Möglichkeit, ihre Stimme schon vor dem Tag der Hauptversammlung abzugeben, so dass die Wahrnehmung der Aktionärsrechte durch die zusätzliche Möglichkeit einer Briefwahl im Ergebnis nicht erleichtert würde.

Die Einberufungsunterlagen für die Hauptversammlungen können auf Wunsch des Aktionärs auch elektronisch versandt werden. Die Einberufung und die nach den gesetzlichen Vorschriften vor der Hauptversammlung auszulegenden Dokumente werden zusammen mit den weiteren Unterlagen gemäß § 124a AktG auf der Unternehmenswebseite zusammen mit der Tagesordnung veröffentlicht. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Abstimmungsergebnisse ebenfalls auf der Unternehmenswebseite bekannt gegeben.

Finanzberichterstattung

alstria informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und die Quartalsfinanzberichte. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS). Zu gesellschaftsrechtlichen Zwecken (Berechnung von Dividenden, Gläubigerschutz) wird ein Einzelabschluss erstellt, der den nationalen handelsrechtlichen Vorgaben (HGB) entspricht.

Der Konzernabschluss und der Einzelabschluss werden durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vergibt nach Prüfung der Unabhängigkeit das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer für alstria office REIT-AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2015 und für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2015 wurde die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, gewählt. Der Abschlussprüfer nimmt an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Gesamtaufsichtsrats zur Beratung über den Einzel- und Konzernabschluss teil und stellt die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung vor.

NACHHALTIGKEIT

alstrias Nachhaltigkeitsansatz basiert auf dem Drei-Säulen-Modell und betrachtet die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Als wirtschaftliches Unternehmen ist es alstria Hauptziel, den langfristigen Wert des Unternehmens nachhaltig zu steigern. alstria ist bestrebt, langfristig den bestmöglichen Ertrag aus ihrem Kapital zu generieren. Der Nachhaltigkeitsansatz von alstria ist nicht ausschließlich auf die Umwelt ausgerichtet, denn es werden auch die wirtschaftlichen und sozialen Einflüsse von alstrias Wirken berücksichtigt. Vor jeder Entscheidung werden Risiko und Nutzen aller drei Bereiche abgewogen und die geeignetste Vorgehensweise gewählt. Das Resultat dieses Ansatzes ist, dass alstria möglicherweise nicht immer die Entscheidung trifft, welche kurzfristig den Gewinn maximiert, sondern bestrebt ist, denjenigen Weg zu gehen, der langfristig die besten Perspektiven hervorbringt.

alstrias Nachhaltigkeitsansatz und die Leistungen in den drei Nachhaltigkeitsbereichen sowie die zukünftigen Ziele sind im Detail in dem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens beschrieben, der auf der Unternehmenswebseite veröffentlicht ist.

COMPLIANCE

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

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

Für die Vermittlung der im Verhaltenskodex und in den unternehmensinternen Richtlinien verankerten Werte sowie die Überwachung ihrer Einhaltung hat alstria eine Compliance-Organisation aufgebaut. Die Vermittlung der Werte übernimmt der Compliance Officer durch die Beantwortung von Fragen zur Umsetzung des Kodex und Präsenzs Schulungen für alle Mitarbeiter. Die Überwachung der Einhaltung erfolgt sowohl durch Kollegen, Vorgesetzte und den Compliance Officer als auch durch regelmäßige Überprüfungen durch eine Revisionsstelle. alstria hat zudem eine Hotline eingerichtet, bei der Mitarbeiter Verstöße gegen den Verhaltenskodex oder die unternehmensinternen Richtlinien anonym melden können. Darüber hinaus erörtert der Vorstand regelmäßig die Compliance der Gesellschaft mit dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

Verstöße gegen den Verhaltenskodex werden nicht toleriert, vollumfänglich aufgeklärt und geahndet. Dies kann disziplinarische Maßnahmen bis hin zur Beendigung des Dienstverhältnisses, die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen sowie Strafanzeigen umfassen.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Im Sinne einer wertorientierten Unternehmensführung hat alstria weite Teile des Deutschen Corporate Governance Kodex (zuletzt in der Fassung vom 5. Mai 2015) umgesetzt und geht damit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Die Empfehlungen und Anregungen der vom deutschen Bundesministerium für Justiz einberufenen Regierungskommission enthalten international und national akzeptierte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Die Entsprechenserklärung der alstria zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ist auf der Unternehmenswebseite (www.alstria.de) veröffentlicht. In einigen wenigen Punkten hat alstria nach sorgfältiger Abwägung entschieden, von den Empfehlungen des Kodex abzuweichen. Diese Punkte und ihre Begründung sind in der Entsprechenserklärung aufgeführt, die Vorstand und Aufsichtsrat zuletzt am 25. Februar 2016 abgegeben haben:

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG VOM 25. FEBRUAR 2016

„Seit der letzten Entsprechenserklärung vom 24. Februar 2015 wurde den Empfehlungen der ‚Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex‘ in der Fassung vom 5. Mai 2015 und bis dahin in der Fassung vom 24. Juni 2014 mit den folgenden Ausnahmen entsprochen. Es besteht die Absicht, den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 in diesem Umfang auch in Zukunft zu entsprechen.

Selbstbehalt bei Abschluss einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat, Ziffer 3.8

Bei der D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat der alstria office REIT-AG wurde kein Selbstbehalt vereinbart. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats ihre Pflichten auch ohne einen derartigen Selbstbehalt verantwortungsbewusst ausüben.

Änderung der Erfolgsziele für variable Vergütungsteile, Ziffer 4.2.3

Das kurzfristige variable Vergütungselement für den Vorstand bemisst sich primär anhand der erzielten Funds From Operations („FFO“). Für den Fall, dass Akquisitionen maßgeblich zum erreichten FFO für ein Geschäftsjahr beigetragen haben, passt der Aufsichtsrat das Erfolgsziel FFO unterjährig entsprechend an. Dadurch stellt der Aufsichtsrat sicher, dass der Vorstand nicht zu Akquisitionen im Sinne einer kurzfristigen persönlichen Erfolgsmaximierung veranlasst wird. Akquisitionen wirken sich auf die Vorstandsvergütung nur über die mehrjährige Bemessungsgrundlage der variablen Vergütungsbestandteile aus, wodurch ein Gleichklang der Interessen des Vorstands mit denen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre erreicht wird. Umgekehrt wird das Erfolgsziel FFO auch an Verkäufe entsprechend angepasst.

Festlegung des angestrebten Versorgungsniveaus, Ziffer 4.2.3

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

Gesellschaft ist, da definierte Beiträge keine unvorhersehbaren zukünftigen Verbindlichkeiten begründen.

Erörterung der Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte durch den Aufsichtsrat oder seinen Prüfungsausschuss mit dem Vorstand vor der Veröffentlichung, Ziffer 7.1.2

Die Halbjahres- und Quartalsfinanzberichte werden dem Aufsichtsrat vor ihrer Veröffentlichung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden die Finanzberichte zeitnah nach deren Veröffentlichung ausführlich mit dem Aufsichtsrat erörtert. Für den Fall, dass sich wesentliche Abweichungen von dem vom Aufsichtsrat genehmigten Budget oder Geschäftsplan ergeben, wird dem Aufsichtsrat die Möglichkeit eingeräumt, die Zahlen vor ihrer Veröffentlichung mit dem Vorstand zu erörtern. Vorstand und Aufsichtsrat erachten dieses Vorgehen als angemessen und ausreichend.“

Alle anderen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 5. Mai 2015 werden vollständig umgesetzt. alstria hat einen Corporate Governance-Beauftragten im Unternehmen ernannt, der mindestens einmal jährlich und im Übrigen anlassbedingt über Änderungen des Kodex an Vorstand und Aufsichtsrat berichtet. Damit gewährleistet alstria die durchgängige Einhaltung dieser Prinzipien im Unternehmen. Durch Analyse, Überwachung und Transparenz legt alstria die Grundlage für eine gerechte und effiziente Unternehmensführung. Dies wird auch künftig der Maßstab bleiben.

Im März 2016

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

VERGÜTUNGSBERICHT*

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

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

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

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

1. STRUKTUR DER VORSTANDSVERGÜTUNG

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

Fixum

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

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

Variable Vergütungselemente

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

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

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

Diskretionärer Faktor

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

Anteil mehrjähriger Elemente

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

Referenzaktienkurs

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

Virtuelle Aktien

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

Auszahlungsbetrag

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

In der untenstehenden Tabelle sind die Anzahl der im Berichtszeitraum unter den variablen Vergütungselementen ausgegebenen und zum 31. Dezember 2015 noch ausstehenden virtuellen Aktien sowie der jeweilige Referenzaktienkurs angegeben.

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

Nebenleistungen

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

2. VERGÜTUNG DES VORSTANDS IM GESCHÄFTSJAHR 2015

Die Gesamtzielvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr insgesamt TEUR 2.192. Der Gesamtbetrag der Barauszahlungen, die im letzten Geschäftsjahr an die Mitglieder des Vorstands geflossen sind (einschließlich der mehrjährigen Vergütungselemente), betrug

TEUR 1.930. Die Korrektheit der Berechnung der Auszahlungsbeträge für die mehrjährigen variablen Vergütungselemente wurde dabei durch einen unabhängigen externen Vergütungsexperten überprüft.

Vergütung der Mitglieder des Vorstands für die Geschäftsjahre 2015 und 2014

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

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

in TEUR

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

¹⁾ jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ beinhaltet Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ 75% des STI Zielwertes für das jeweilige Geschäftsjahr.

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

⁵⁾ 25% des STI Zielwertes für das jeweilige Geschäftsjahr.

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

⁷⁾ LTI Zielwert für das jeweilige Geschäftsjahr.

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

⁹⁾ beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

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

Corporate Governance

Bedingungen zur Erreichung der Maximalwerte der in 2015 gewährten variablen Vergütungsbestandteile

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

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

in TEUR

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

¹⁾ jährliches Fixgehalt gemäß Anstellungsvertrag.

²⁾ beinhaltet Leistungen für Firmenwagen.

³⁾ Zahlungsbetrag für 75% nach 1 Jahr für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

⁴⁾ Zahlungsbetrag für 25% des STI nach 1 plus weiteren 2 Jahren.

⁵⁾ Zahlungsbetrag für den LTI nach 4-jähriger Haltefrist.

⁶⁾ beinhaltet Leistungen für Versicherungen und Altersvorsorge.

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

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

3. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

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

Leistungen von Dritten an einzelne Vorstandsmitglieder im Hinblick auf die Tätigkeit als Vorstandsmitglied wurden im Geschäftsjahr 2015 weder gewährt noch erbracht.

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

1. Struktur der Aufsichtsratsvergütung

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

2. Vergütung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2015

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

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

¹⁾ A=Prüfungsausschuss, B=Personalausschuss, C=Investitionsausschuss, V=Ausschussvorsitz.

²⁾ zeitanteilig.

REIT-ANGABEN

REIT-ERKLÄRUNG

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Im Zusammenhang mit unserem Jahresabschluss nach § 264 ff. HGB sowie unserem Konzernabschluss nach § 315a HGB zum 31. Dezember 2015 erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2015 Folgendes:

1. Zum Abschlussstichtag befanden sich nach unserem Kenntnisstand entsprechend § 11 Abs. 1 REIT-Gesetz 62,48% der Aktien unserer Gesellschaft im Streubesitz. Dies wurde der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitgeteilt.
2. In Übereinstimmung mit § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz hielt nach unserem Kenntnisstand zum Abschlussstichtag kein Anleger direkt 10% oder mehr der Aktien unserer Gesellschaft bzw. Aktien in einem Umfang, dass er über 10% oder mehr der Stimmrechte verfügt.
3. Bezogen auf die Summe der Aktiva gemäß Konzernabschluss abzüglich Ausschüttungsverpflichtung und Rücklagenbildung im Sinne des § 12 Abs. 2 REIT-Gesetz
 - a) gehörten zum Abschlussstichtag mindestens 75% der Aktiva zum unbeweglichen Vermögen, welches sich auf TEUR 3.357.957 beläuft und somit 87,21% der Aktiva darstellt;
 - b) machten zum Abschlussstichtag die Aktiva, die zum Vermögen von in den Konzernabschluss einbezogenen REIT-Dienstleistungsgesellschaften gehören und die sich auf TEUR 435 belaufen, höchstens 20%, nämlich 0,01%, aus.
4. Bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen gemäß Konzernabschluss im Sinne des § 12 Abs. 3 und 4 REIT-Gesetz
 - a) wurden im Geschäftsjahr 2015 im Konzern Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen i. H. v. EUR 125,8 Mio. erwirtschaftet. Dies entspricht 100% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen;
 - b) beliefen sich die Umsatzerlöse zuzüglich der sonstigen Erträge aus unbeweglichem Vermögen von REIT-Dienstleistungsgesellschaften, die in den Konzern einzubeziehen waren, im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 149. Dies entspricht 0,12% der gesamten Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger Erträge aus unbeweglichem Vermögen.
5. In 2015 schüttete die alstria office REIT-AG TEUR 43.470 als Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr an ihre Aktionäre aus. In 2014 wurde ein Jahresüberschuss im Sinne des § 275 HGB in Höhe von TEUR 3.380 ausgewiesen.

REIT-Angaben

6. Die Dividende der alstria office REIT-AG stammt nicht aus vorbelasteten Teilen des Gewinns.
7. Seit 2011 hat der Konzern 14,64% des durchschnittlichen Bestandes seines unbeweglichen Vermögens veräußert und damit keinen Immobilienhandel nach § 14 REIT-Gesetz betrieben.
8. Das im Konzernabschluss zum Abschlussstichtag gemäß § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz ausgewiesene Eigenkapital beträgt EUR 1.657,7 Mio. und entspricht damit 49,37% des Betrages, mit dem das unbewegliche Vermögen im Konzernabschluss nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz angesetzt ist.

alstria office REIT-AG

Hamburg, den 18. März 2016

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

REIT-VERMERK

Das Ergebnis unserer Prüfung haben wir in einem besonderen Vermerk gemäß § 1 Abs. 4 Satz 5 REIT-Gesetz wie folgt zusammengefasst:

Vermerk des Abschlussprüfers nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz (REITG)

An die alstria office REIT-AG, Hamburg

Als Abschlussprüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der alstria office REIT-AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 haben wir die Angaben in der als Anlage beigefügten Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i.V.m. § 19a REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2015 (im Folgenden „REIT-Erklärung“) geprüft. Die Angaben in der REIT-Erklärung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diese Angaben abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des *IDW Prüfungshinweises: Besonderheiten bei der Prüfung einer REIT-Aktiengesellschaft nach § 1 Abs. 4 REIT-Gesetz, einer Vor-REIT-Aktiengesellschaft nach § 2 Satz 3 REIT-Gesetz und der Prüfung nach § 21 Abs. 3 Satz 3 REIT-Gesetz (IDW PH 9.950.2)* vorgenommen. Hiernach haben wir zur Beachtung der Angaben in der REIT-Erklärung Prüfungshandlungen geplant und durchgeführt, um mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgeben zu können, ob die Angaben zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2015 übereinstimmen und ob die Angaben zu den Anforderungen der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz zutreffend sind. Es war nicht unsere Aufgabe, die steuerliche Veranlagung der relevanten Gesellschaften inhaltlich umfassend nachzuvollziehen oder zu prüfen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2015 verglichen und die Angaben in der REIT-Erklärung zu den §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz mit den entsprechenden Angaben des Jahres- bzw. Konzernabschlusses abgestimmt. Zudem haben wir die Anpassungen der Bewertung des als Finanzinvestition gehaltenen unbeweglichen Vermögens an die Vorgaben nach § 12 Abs. 1 REIT-Gesetz geprüft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

REIT-Angaben

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse stimmen die Angaben in der REIT-Erklärung zur Streubesitzquote und zum maximalen Anteilsbesitz je Aktionär nach § 11 Abs. 1 und 4 REIT-Gesetz mit den Meldungen gemäß § 11 Abs. 5 REIT-Gesetz zum 31. Dezember 2015 überein und die in der REIT-Erklärung zur Einhaltung der §§ 12 bis 15 REIT-Gesetz sowie zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19a REIT-Gesetz gemachten Angaben sind zutreffend.

Dieser Vermerk dient ausschließlich zur Vorlage bei der Finanzbehörde Hamburg im Rahmen der Steuererklärung nach § 21 Abs. 2 REIT-Gesetz.

Hamburg, den 18. März 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Reiher

Wirtschaftsprüfer

Deutsch

Wirtschaftsprüferin

MEHR INFORMATIONEN

FINANZKALENDER

Finanztermine 2016

10. Mai	Veröffentlichung 3-Monats-Abschluss Quartalsbericht
9. August	Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss Halbjahresbericht
8. November	Veröffentlichung 9-Monats-Abschluss Quartalsbericht Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht

IMPRESSUM/KONTAKT

Die alstria office REIT-AG ist Mitglied im Deutschen Investor Relations Verband e.V. (DIRK).

Weitere Berichte der alstria office REIT-AG finden Sie auf der Website.

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken - wie im Risikobericht angesprochen - eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Hinweis

Dieser Bericht erscheint in Deutsch (Originalversion) und in Englisch (nicht bindende Übersetzung).

Kontakt Investor Relations

Ralf Dibbern

Tel +49 (0) 40 22 63 41-329

Fax +49 (0) 40 22 63 41-229

E-Mail rdibbern@alstria.de

BUILDING YOUR FUTURE



alstria office REIT-AG

www.alstria.de
info@alstria.de

Bäckerbreitengang 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**