

alstria office REIT-AG (vormals Alstria Office AG),
Hamburg

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007

und

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Das Jahr 2007 war von hoher Volatilität an den Aktienmärkten gekennzeichnet. Beeinträchtigt durch die so genannten „Sub-Prime-Krise“ verschlechterte sich im Jahresverlauf die allgemeine Grundstimmung des Marktes, besonders gegenüber Immobiliensektoren. Trotz dieser Entwicklung an den Finanzmärkten waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Geschäftssegment der alstria office REIT AG (im Folgenden „alstria“) weiterhin günstig: Die deutsche Wirtschaft wuchs um rund 2,6 % mit anhaltend positiven Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Die stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgten für eine anhaltend starke Nachfrage nach Büroflächen in Deutschland. Auch der Markt für Direktinvestitionen in Büroimmobilien erreichte ein Rekordvolumen von ca. EUR 31¹ Milliarden. Dies wird durch das anhaltend starke Interesse von Seiten internationaler Investoren am deutschen Markt unterstrichen.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Am 11. Oktober 2007 wurde alstria als erste deutsche REIT-AG gelistet. Der REIT-Status hat zur Folge, dass alstria rückwirkend ab dem 1. Januar 2007 hinsichtlich der Körperschaft- und Gewerbesteuer vollkommen befreit sein wird. Abgesehen vom geänderten steuerlichen Status ergeben sich aus der REIT-Umwandlung keine weiteren Veränderungen in alstrias strategischer Ausrichtung. alstria bleibt ein eigenständig geführter Konzern und wird sich weiterhin auf die Akquisition und Verwaltung deutscher Büroimmobilien konzentrieren. Zielsetzung von alstria ist eine enge Zusammenarbeit mit ihren Mietern, um eine gute und langfristige Partnerschaft aufzubauen. Der bevorzugte Weg für externes Wachstum sind Sale and Lease-Back Transaktionen, die Verkäufern den hälftigen so genannten „Exit Tax“ Steuervorteil bieten.

ERTRAGSLAGE

Beim Vergleich der Zahlen aus den Geschäftsjahren 2006 und 2007 ist zu beachten, dass die Zahlen für 2006 nur elf Monate umfassen. Darüber hinaus beinhalten die 2006er Werte keine nennenswerten Mieterlöse, da die Immobilien von alstrias Tochtergesellschaften gehalten wurden. Die Umsatzerlöse für das Jahre 2007 geben nicht die gesamten jährlichen Mieterlöse wieder, da die Mieterlöse bis zum Zeitpunkt der Anwachsung durch die jeweilige Tochtergesellschaft erzielt wurden.

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Kennzahlen der geprüften Gewinn- und Verlustrechnungen für das Geschäftsjahr 2007 und die Berichtsperiode 2006:

¹ Quelle: Jones Lang LaSalle: Capital Markets Newsletter – 1. und 2. Halbjahr 2007, Seite 2.

Gewinn und Verlustrechnung

in TEUR	2007	%	20. Jan. - 31. Dez 06	%	Veränderung
	Umsätze		Umsätze		
Umsatzerlöse	21.403	100,0	42	100,0	21.361
Bestandsveränderungen	2.325	10,9	0	0,0	2.325
Sonstige betriebliche Erträge	920	4,3	173	411,9	747
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.298	10,7	0	0,0	2.298
Personalaufwand	2.717	12,7	271	645,2	2.446
Abschreibungen	7.712	36,0	1	2,4	7.711
Übrige sonstige betrieblichen Aufwendungen	7.119	33,3	10.467	o.A	-3.348
Grundstücksaufwendungen	2.846	13,3	0	0,0	2.846
Zinserträge	31.035	145,0	3.916	o.A	27.119
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	202	0,9	0	0,0	202
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	39.778	185,9	2.479	o.A	37.299
Verlust aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-6.989	-32,7	-9.087	o.A	2.098
Außerordentliche Erträge	3.959	18,5	0	0,0	3.959
Außerordentliche Aufwendungen	28.679	134,0	0	0,0	28.679
Außerordentliches Ergebnis	24.720	115,5	0	0,0	24.720
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	-31.709	-148,2	-9.087	o.A	-22.622
Steuern vom Einkommen	5.105	23,9	0	0,0	5.105
Jahresfehlbetrag	-36.814	-172,0	-9.087	o.A	-27.727

Geschäftsentwicklung 2007

Im Geschäftsjahr 2007 beliefen sich die Gesamterlöse auf TEUR 21.403 wobei die Grundstücksbetriebskosten 10,1% der Erlöse oder TEUR 2.298 ausmachten.

Aufgrund der Ausweitung der Geschäftsaktivitäten erhöhten sich die Personalaufwendungen in 2007 deutlich auf TEUR 2.717. Die Investitionen in neuen Immobilien ergaben Abschreibungen von TEUR 7.712 verglichen mit nahezu keinen Abschreibungen im vorigen Jahr.

Außerordentliches Ergebnis enthält die Kosten des Börsengangs und die Effekte aus der Verschmelzungen und Anwachsungen

Die Kosten des Börsengangs belasten das **Außerordentliches Ergebnis** (TEUR 24,720) mit TEUR 12.015. Zudem ist der Verschmelzungsverlust von TEUR 12.705 enthalten.

EBITDA

EBITDA	01 Jan. - 31 Dez. 2007	20 Jan. - 31 Dez. 2007	Veränderung
in TEUR			
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	-31.709	-9.087	-22.622
abzgl. Finanzergebnis	-8.743	1.437	-10.180
abzgl. Abschreibungen	-7.914	-1	-7.913
EBITDA	-15.052	-10.524	-4.528

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen ("Earnings before interest, tax and depreciation", EBITDA) sind mit TEUR 15.052 negativ. Dieses Ergebnis ist im Wesentlichen durch die Einmalbelastungen aus dem Börsengang von TEUR 12.015 und dem Verschmelzungsverlust von TEUR 12.705 beeinflusst.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge (TEUR 31.035) ergeben sich mit TEUR 25.058 aus Zinsen von Darlehen mit verbundenen Unternehmen der Gruppe und mit TEUR 5.977 aus Bankguthaben.

Die alstria office REIT-AG verfügt über eine Konsortialkreditvereinbarung („Konsortialkredit“) in Höhe von EUR 1,139 Milliarden mit J.P. Morgan, Natixis, und HSH Nordbank. Hiervon werden momentan EUR 927 Mio. in Anspruch genommen. alstria nutzt diese Kreditfazilität, um das aktuelle Anlageimmobilienvermögen zu finanzieren; darüber hinaus wird es zur Finanzierung zukünftiger Akquisitionen verwendet. Der Zinssatz für diesen Konsortialkredit basiert auf einem variablen Zinssatz (3-Monats-EURIBOR), zzgl. einem Spread, je nach durchschnittlicher Mietdauer des Immobilienportfolios und der Beleihungsquote. Aus wirtschaftlichen Gründen und zwecks Übereinstimmung mit dem REIT-Gesetz strebt alstria eine G-REIT-Eigenkapitalquote von 45 Prozent oder mehr an.

Das Finanzergebnis der alstria setzt sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung des Finanzergebnis

	01 Jan. - 31 Dez. 2007
in TEUR	
Konsortialkredit - Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-41.580
Gesellschafterdarlehen Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.307
Zinserträge	6.185
Gebühren für die Eintragung von Grundschulden	-232
Sonstige	1.819
Gesamt	-35.115

Jahresfehlbetrag von TEUR 36.814

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt für das Geschäftsjahr 2007 TEUR -31.709 (2006 TEUR – 9.087). Abzüglich der Endbesteuerung für die G-REIT Umwandlung von TEUR 5.105 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von TEUR 36.814 für 2007 im Vergleich zu TEUR 9.087 für 2006.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

TEUR 102.953 flüssige Mittel

Mieterlöse wurden von der alstria office REIT-AG erst ab der Übernahme des Immobilienvermögens von den Tochterunternehmen im Rahmen der Verschmelzung erzielt. Andererseits trug alstria für das gesamte Jahr einen wesentlichen Anteil an Personal, Betriebs- und Verwaltungskosten für die alstria Gruppe. Daher war der Cash Flow aus der Betriebstätigkeit auch in 2007 negativ und hat lediglich eine eingeschränkte Aussagekraft.

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit war durch die Akquisitionen der Büroimmobilien in der zweiten Hälfte des Jahres beeinflusst. Die Raten für den Kaufpreis des Aurora Portfolios in Höhe von TEUR 221.000 hatten die größten Auswirkungen auf den Cash-Flow aus Investitionstätigkeit. Der Erwerb des Bamler Serviceparks im vierten Quartal führte zu einem Geldmittelabfluss von TEUR 62.762.

Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit wurde maßgeblich durch die Veränderungen der Kapitalstruktur geprägt, die während dieser Periode anfielen und beinhaltet auch die Bruttoeinnahmen des Börsengangs in Höhe von TEUR 256.000 sowie Mittelzu- und –abflüsse aus den Darlehen..

Infolgedessen betragen die liquiden Mittel zum Geschäftsjahresende 2007 TEUR 102.953 (2006: TEUR 1.130).

Zusammen mit der Refinanzierung aus dem Konsortialkredit kann alstria alle Zahlungsverpflichtungen aus den im letzten Quartal des Jahres 2007 geschlossenen Akquisitionsverträgen erfüllen.

Veränderungen des Immobilienvermögens und der Finanzanlagen infolge der Verschmelzung:

Die Verschmelzung der Tochtergesellschaften auf die alstria zu Buchwerten hatte im Wesentlichen zwei Auswirkungen auf die Vermögenslage der alstria. TEUR 1.436.195 Vermögenswerte wurden von den Tochtergesellschaften auf die alstria übertragen. Im

Gegenzug verminderten sich die Finanzanlagen von TEUR 1.093.316 zum 31. Dezember 2006 auf TEUR 95.853 zum 31. Dezember 2007.

Zusammen mit dem durch alstria neu erworbenen Immobilienvermögen beläuft sich der Gesamtwert des Immobilienvermögens zum Jahresende auf TEUR 1.503.810 im Vergleich zu EUR 0 am Jahresanfang:

Veränderung des Immobilienbestands (in Mio. EUR)

Immobilienbestand zum 31. Dez. 2006	1.289,54
Veränderungen im Konsolidierungskreis	95,00
Akquisitionen	293,45
Abgänge	- 3,53
Neubewertungen	11,17
Vorauszahlungen	8,09
Immobilienbestand zum 31. Dez. 2007	1.693,72

Die Passivseite der Bilanz weist ein Eigenkapital von TEUR 769.516 auf, woraus sich eine Eigenkapitalquote von 44 % errechnet. Dies bedeutet einen Anstieg von 8 Prozentpunkten gegenüber 36 % am Anfang des Jahres.

Die langfristigen Darlehen sind von TEUR 656.263 zum Vorjahresende auf TEUR 931.474 gestiegen. Die wesentlichen Veränderungen der langfristigen Darlehen in der Berichtsperiode ergaben sich zunächst durch die Rückzahlung des Darlehens für die Juna Property GmbH & Co. KG in Höhe von EUR 162 Millionen. Ein Anteil von EUR 109 Millionen wurde vom Konsortialkredit in Anspruch genommen, wohingegen der verbleibende Anteil von den Gesellschaftern in die Kapitalrücklagen eingezahlt wurde. Des Weiteren führte die Refinanzierung der Immobilien „Alte Post“ und „Grosse Bleichen“ mit EUR 52,3 Millionen zu einer höheren Inanspruchnahme des Konsortialkredits. Die dritte Rate für das Aurora Portfolio wurde durch eine weitere Inanspruchnahme des Konsortialkredits in Höhe von EUR 110,5 Millionen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten von TEUR 45.054 sind im Wesentlichen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Umsatzsteuerverbindlichkeiten und aufgelaufene Zinsen, die innerhalb eines Jahres im Rahmen der Konsortialkreditvereinbarung fällig werden, zurückzuführen.

BERICHT ÜBER DIE RISIKEN UND CHANCEN

Risikomanagement

alstria hat ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG eingeführt. Alle Risiken werden vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Unser Risikoerkennungsprozess ermöglicht auf einer regelmäßigen Basis das frühzeitige Erkennen von potentiellen Risiken. Maßnahmen zur Verringerung von Risiken werden definiert, damit die notwendigen Schritte zur Vermeidung von erkannten Risiken ergriffen werden können, z.B. Diversifizierung, Kontrolle und Umgehung von Risiken. Für alstria bedeutet Risikomanagement die gezielte Sicherung von gegenwärtigem und zukünftigem Erfolgspotential sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf Planungsprozesse innerhalb des Unternehmens. Das Risikomanagement ist organisatorisch dem Controlling-Bereich zugeordnet. Der Risikomanager erstellt einen Risikobericht und berichtet direkt an den Vorstand

G-REIT Status

alstria wurde in das neue REIT-Segment „Deutsche Börse REITs“ aufgenommen, das von der Deutschen Börse am selben Tag eingeführt wurde. Das neue REIT-Segment wird es alstria ermöglichen, präsenter für Investoren zu werden und sich als REIT auf dem Kapitalmarkt zu differenzieren. Um sich als G-REIT zu qualifizieren, müssen gewisse Kriterien erfüllt werden. Die Übereinstimmung mit diesen Kriterien wird durch alstrias Risikomanagementprozesse sorgfältig überwacht.

Kapitalstrukturmanagement

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

Das Unternehmen steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen vor, um auf Veränderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können. Um die Kapitalstruktur zu erhalten oder anzupassen, kann der Konzern eine Kapitalrückzahlung an die Aktionäre oder die Ausgabe neuer Aktien vornehmen. Hinsichtlich der Ziele, Vorgaben und Prozesse wurden per 31. Dezember 2007 bzw. 31. Dezember 2006 keine Veränderungen vorgenommen.

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

Finanzielle Risiken

Infolge des Börsengangs, eines angemessenen Kreditrahmens und der engen Verbindung des alstria Konzerns mit seinen Finanzpartnern, ist das Finanzierungsrisiko des Unternehmens als gering einzuschätzen.

Bankdarlehen und derivative Finanzinstrumente sind die hauptsächlich vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente. Der Hauptzweck der Bankdarlehen liegt in der Finanzierung von alstrias Geschäftsaktivitäten.

Die derivativen Finanzinstrumente beinhalten Zinsswaps und Caps. Diese derivativen Finanzinstrumente dienen der Absicherung von Zinsrisiken, die im Zusammenhang mit den Geschäftsaktivitäten und den Finanzierungsquellen des Unternehmens entstehen. Die hauptsächlichen Risiken, die sich aus den Finanzinstrumenten des Konzerns ergeben, sind Cash-Flow,- Zins- und Liquiditätsrisiken. Der Konzern ist keinen wesentlichen Kreditrisiken ausgesetzt.

Zinsrisiko

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

Die Absicherungspolitik von alstria verwendet eine aus klassischen Zinsswaps und Caps bestehende Mischung, um das Engagement des Unternehmens in Bezug auf Zinsschwankungen abzusichern, und dennoch genügend Flexibilität zu bieten, um eine Veräußerung des Immobilienvermögens zu gewährleisten und zugleich die Kosten zu vermeiden, die durch eine übermäßig abgesicherte Position entstehen können. Zinsbasis für die finanziellen Verbindlichkeiten (Darlehen) ist der 3-Monats-EURIBOR, der alle drei Monate angepasst wird. Eine Vielzahl verschiedener derivativer Finanzinstrumente wurde erworben, um die Zinskosten zu kontrollieren. Die Laufzeit der derivativen Finanzinstrumente ist abhängig von der Fristigkeit der Darlehen. Die derivativen Finanzinstrumente beziehen sich auf Zinsswaps, bei denen das Unternehmen mit Vertragspartnern vereinbart, in bestimmten Intervallen die Differenz zwischen festen und variablen Zinssätzen, die auf einen vereinbarten Nennwert berechnet werden, auszutauschen. Zusätzlich wurden Zinscaps erworben; hierbei wird der Zins bis zu einem bestimmten Höchstbetrag fixiert. Bei Überschreitung der Höchstzinsrate wird die Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins und dem Cap ausbezahlt.

Liquiditätsrisiko

Die Disposition der liquiden Mittel ist einer der wesentlichen Prozesse bei alstria. Das Unternehmen steuert seine Liquidität täglich. Um jeglichen Liquiditätsrisiken vorzubeugen, wird ein Programm für die kurzfristige Finanzdisposition verwendet. Dieses Liquiditätsplanungsprogramm berücksichtigt die erwarteten Cash-Flows aus Geschäftsaktivitäten und die Laufzeit finanzieller Investitionen als Basis für die Analyse.

Bewertungsrisiken

Basierend auf Einflussfaktoren wie konjunkturellen Veränderungen, Zinssatzschwankungen und Inflation, kann die Bewertung der Immobilien negativ beeinflusst werden. Der Minimierung des Risikos dienen die regionale Diversifikation des Anlageportfolios, die konsequente Konzentration auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter und eine genaue Überwachung des Marktes (Maklerberichte). Darüber hinaus wird der Marktwert sämtlicher Immobilien von alstria mindestens einmal jährlich zum Ende des Geschäftsjahres von unabhängigen, international anerkannten Gutachtern bestimmt.

Kontrahentenrisiko

alstria sichert einen Teil seines Risikos mithilfe von Instrumenten ab, an denen Dritte beteiligt sind (Zinsderivate, Gebäudeversicherungen etc.). alstrias Vertragsparteien in diesen Verträgen sind international anerkannte Institutionen, die von führenden Ratingagenturen bewertet werden. alstria überprüft das Rating ihrer Kontrahenten jährlich, um das Ausfallrisiko zu begrenzen.

Allgemeine Einschätzung

Aufgrund von vergangenen oder erwarteten, zukünftigen Ereignisse lassen sich keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten identifizieren. Gegen alle Risiken wurden ausreichend Vorkehrungen getroffen.

Chancen

Aus der Tatsache, dass alstria eine von zwei deutschen REIT Gesellschaften ist, ergibt sich für alstria ein substanzieller Vorteil. Diese Einordnung stellt für alstria einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil dar, weil alstria Unternehmen, die ihre Immobilien veräußern wollen, den Vorteil der nur hälftigen Besteuerung der stillen Reserven aufgrund der so genannten Exit Tax bietet.

QUALITÄTS- UND UMWELTMANAGEMENT

alstria hat es sich zum Ziel gesetzt, die hohen Qualitätsansprüche der Mieter zu befriedigen und zugleich die Umweltbelastungen durch verantwortungsvolle Anlagenverwaltung zu reduzieren. Dabei werden ökologische und ökonomische Belange nicht als einander entgegen gesetzte, sondern vielmehr als einander ergänzende Ziele gesehen, da die Beachtung ökologischer Gesichtspunkte häufig ebenfalls zu einer Reduzierung der Betriebskosten führt.

MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2007 beschäftigte alstria 20 Mitarbeiter (31. Dezember 2006: 4 Mitarbeiter). Die jährliche durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 15 (Vorjahr: 4).

Im Jahr 2007 wurden Personalführungsinstrumente eingeführt, die auf einem klaren Leistungs-Feedback beruhen, und die darauf abzielen, die langfristige und systematische Entwicklung von Mitarbeitern zu unterstützen. Diese beinhalten im Wesentlichen ein Bewertungssystem in Form eines strukturierten jährlichen Mitarbeiterberichts sowie eine Befragung zur Beurteilung von Führungsverhalten..

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 Aktienoptionen als langfristig ausgestalteten Anreizbestandteil der Vergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine feste Vergütung.

Der Vergütungsbericht, der die Prinzipien für die Bestimmung der Vergütung für den Vorstand und den Aufsichtsrat enthält, befindet sich in der Anlage zum Anhang.

KONZERN- UND ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Captiva Capital II S.à.r.l., Luxemburg, hält eine Mehrheitsbeteiligung an alstria. Gemäß § 290 HGB sind wir verpflichtet einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht zu erstellen, der alle von uns kontrollierten Unternehmen umfasst. Daher sind alstria office REIT-AG und alle assoziierten Unternehmen wie im Anhang aufgeführt im alstria Konzern zusammengefasst.

Aufgrund der Mehrheitsbeteiligung von Captiva Partners II S.à.r.l., Luxemburg, an alstria haben wir gemäß § 312 AktG einen separaten Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt. Dieser Bericht beinhaltet die folgende Erklärung:

„Hiermit erklären wir, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt und dadurch, dass die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, nicht benachteiligt wurde.“

ANGABEN GEMÄß §§ 289 ABS. 4 HGB FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007 UND ERLÄUTERNDER BERICHT DES VORSTANDS

Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Stimmrechte und Sonderrechte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 beläuft sich das Grundkapital des Unternehmens auf EUR 56.000.000, eingeteilt in 56.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Jede Aktie steht für eine Stimme in der Hauptversammlung. Es gibt keine Beschränkungen des Stimmrechts. Das Unternehmen hat keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Beschränkung der Übertragung von Aktien oder Stimmrechten

Es gibt keine Beschränkungen bezüglich der Übertragung von Aktien oder Stimmrechten.

Aktionäre mit einem Anteilsbesitz von mindestens 10%

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 waren dem Unternehmen keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10% des Grundkapitals überschritten hat. Captiva Capital Partners II S.C.S. ist indirekt mit rund 54% an alstria beteiligt.

Vor der Umwandlung von alstria in einen REIT war Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l., eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Captiva Capital Partners II S.C.A., mit rund 54% direkt am Unternehmen beteiligt. Im September 2007 übertrug Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l. je 9,78% ihrer Anteile an ihre hundertprozentigen Tochtergesellschaften Captiva Alstria S.à.r.l., Captiva Alstria 1 S.à.r.l., Captiva Alstria 2 S.à.r.l., Captiva Alstria 3 S.à.r.l. und Captiva Alstria 4 S.à.r.l. Damit ist Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l. mit 5,1% direkt und mit weiteren 48,9% indirekt durch ihre hundertprozentigen Tochtergesellschaften am Unternehmen beteiligt.

Aktionäre mit Sonderrechten

Das Unternehmen hat keine Aktien mit Sonderrechten ausgegeben, die Kontrollrechte verleihen.

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

Diese Konstellation ist im Unternehmen nicht vorhanden.

Befugnisse des Vorstands hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

1. Genehmigtes Kapital

Die Satzung ermächtigt den Vorstand, das Grundkapital ein- oder mehrmalig bis zum 14. März 2012 anhand der Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu insgesamt EUR 27.500.000,00 zu erhöhen.

2. Bedingtes Kapital

Das Unternehmen verfügt über drei bedingte Kapitalia (gemäß §§ 192 ff. AktG), die in der Satzung des Unternehmens, § 5 Abs. 5-7, geregelt sind.

a) Bedingtes Kapital I

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 17.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 17.500.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandlungs- oder Optionsrechten aus Schuldverschreibungen, die die alstria oder deren Tochterunternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. März 2007 gegen bar ausgegeben haben, ihre Wandlungs- oder Optionsrechte ausüben oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

b) Bedingtes Kapital II

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Ausgabe von bis zu 2.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 2.000.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Bezugsrechten (Optionen), die aufgrund der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. März 2007 von der alstria gewährt werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Optionen diese ausüben und zur Bedienung der Optionen keine eigenen Aktien der Gesellschaft gewährt werden.

Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung der Optionen entstehen, am Gewinn teil.

c) Bedingtes Kapital III

Das Grundkapital ist durch Ausgabe von bis zu 500.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um bis zu EUR 500.000,00 bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber

von Wandelgenussscheinen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. März 2007 von der Gesellschaft ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie ausgegebene Wandelgenussscheine in Aktien der Gesellschaft gewandelt werden und zur Bedienung der Wandelgenussscheine keine eigenen Aktien der Gesellschaft 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 15. März 2007 gab dem Vorstand die Genehmigung, bis zum 14. September 2008 eigene Aktien von bis zu insgesamt 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die erworbenen Aktien und andere eigene Aktien, die sich im Besitz des Unternehmens befinden oder dem Unternehmen gemäß § 71 ff. AktG zuzuordnen sind, dürfen zu keiner Zeit mehr als insgesamt 10% des Grundkapitals ausmachen.

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern, die gemäß § 84 AktG durch den Aufsichtsrat ernannt oder abberufen werden.

Satzungsänderungen werden gemäß § 179 und § 133 AktG vorgenommen. Der Aufsichtsrat hat zudem die Befugnis, nur den Wortlaut betreffende Satzungsänderungen ohne Beschluss der Hauptversammlung vorzunehmen.

Change of Control Klauseln in wesentlichen Vereinbarungen der Gesellschaft

Es gibt keine derartigen Vereinbarungen.

Entschädigungsvereinbarungen mit Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern für den Fall eines Übernahmeangebots

Es gibt keine derartigen Vereinbarungen.

Bei den dargestellten Regelungen handelt es sich um solche, die der Gesetzeslage entsprechen und bei vergleichbaren börsennotierten Unternehmen üblich sind. Sie dienen nicht dem Zweck der Erschwerung etwaiger Übernahmeveruche.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSSTICHTAG

alstria office REIT-AG und die HSH Nordbank haben eine Swapvereinbarung mit einem Nominalwert von EUR 100 Millionen abgeschlossen, um Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die Laufzeit des Swaps endet am 10. Juli 2013.

AUSBLICK FÜR 2008

Die Akquisitionen des Bilfinger Berger und des HUK Coburg Portfolios sowie die Akquisition der Immobilie Darwinstraße in Berlin werden voraussichtlich innerhalb der ersten Monate 2008 abgeschlossen sein. Diese Akquisitionen werden das alstria Portfolio auf insgesamt 89 Immobilien erweitern. Auf dieser Grundlage erwartet alstria Management einen weiteren Anstieg der Mieterlöse auf ca. EUR 85 Mio. und eine deutliche Verbesserung der Ertragsituation. Das Ergebnis für 2007 wurde durch außerordentliche Belastungen aus der Verschmelzung zu Buchwerten und aus den Aufwendungen für den Börsengang belastet. Diese Einmalaufwendungen werden in 2008 nicht mehr bestehen. Die laufenden Aufwendungen werden in 2008 in geringerem Umfang steigen als die Mieterlöse. Insgesamt erwarten wir für 2008 daher ein leicht positives handelsrechtliches Ergebnis.

Hamburg, 18. März 2008

Olivier Elamine
Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne
Finanzvorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

alstria office REIT AG, Hamburg (vormals Alstria Office AG, Hamburg)

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva			Passiva		
	31.12.2007	31.12.2006		31.12.2007	31.12.2006
	€	T€		€	T€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	56.000.000,00	8.000
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten	357.968,00	0	(zzgl. bedingtes Kapital EUR 20.000.000,00; Vorjahr TEUR 0)		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	678.202.537,32	364.727
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.503.810.407,29	0	III. Gewinnrücklagen		
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.441.931,00	0	Rücklage für eigene Anteile	6.913.056,47	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.002,00	0	IV. Bilanzgewinn/-verlust	28.400.000,00	-9.087
4. Geleistete Anzahlungen	8.088.574,09	0	(davon Verlustvortrag 9.087.192,09)		
	1.513.392.914,38	0		769.515.593,79	363,640
III. Finanzanlagen			B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,00	32,000
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.065.218,68	176,957	C. Rückstellungen		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	79.771.588,28	916,359	1. Steuerrückstellungen	10.227.358,88	0
	95.836.806,96	1.093,316	2. Sonstige Rückstellungen	2.612.318,90	2,104
B. Umlaufvermögen				12.839.677,78	2,104
I. Vorräte			D. Verbindlichkeiten		
unfertige Leistungen	7.992.854,22	0	1. Beteiligungskapital	3.600,00	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	642.726,82	526
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.141.130,12	0	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	940.352.107,69	655,976
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	426.123,81	4,632	4. erhaltene Anzahlungen	8.898.490,79	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.652.464,10	0	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.875,00	50,160
	7.219.718,03	4,632	6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.658.319,42	0
III. Wertpapiere			7. Sonstige Verbindlichkeiten	11.867.208,04	162
eigene Anteile	6.913.056,47	0	(davon aus Steuern EUR 8.078.764,17; Vorjahr TEUR 161)		
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	102.952.646,48	1,130		963.424.327,76	706,824
	118.165.218,73	5,762	E. Rechnungsabgrenzungsposten	263.412,65	0
C. Rechnungsabgrenzungsposten	11.377.047,44	5,490		1.746.043.011,98	1.104,568
	1.746.043.011,98	1.104,568			

alstria office REIT AG, Hamburg (vormals Alstria Office AG, Hamburg)**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007**

	2007	20.01.- 31.12.2006
	€	T€
1. Umsatzerlöse	21,402,860.44	42
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	2,324,897.44	0
3. Gesamtleistung	23,727,757.88	42
4. Sonstige betriebliche Erträge	920,400.13	173
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2,298,163.67	0
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	2,574,651.46	249
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 1.752,00; Vorjahr TEUR 0)	142,706.20	22
	2,717,357.66	271
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7,712,238.07	1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9,964,599.46	10,467
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 25.057.843,73; Vorjahr TEUR 3.883)	25,057,843.73	3,883
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0; Vorjahr TEUR 0)	5,977,202.65	33
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (davon außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 (2) Satz 3 HGB EUR 201.934,07; Vorjahr TEUR 0)	201,934.07	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen EUR 1.206.427,76; Vorjahr TEUR 244)	39,778,091.39	2,479
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-6,989,179.93	-9,087
14. Außerordentliche Erträge	3,958,854.03	0
15. Außerordentliche Aufwendungen	28,679,374.91	0
16. Außerordentliches Ergebnis	-24,720,520.88	0
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5,104,729.00	0
18. Jahresfehlbetrag	-36,814,429.81	-9,087
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-9,087,192.09	0
20. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	81,214,678.37	0
21. Einstellungen in die Rücklage für eigene Anteile	6,913,056.47	0
22. Bilanzgewinn/-verlust	28,400,000.00	-9,087

alstria office REIT-AG, Hamburg, (vormals Alstria Office AG, Hamburg)
Anhang 2007

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE HINWEISE	19
1. Angewandte Vorschriften	19
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	21
1. Sachanlagevermögen	21
2. Finanzanlagen	21
3. Vorräte	23
4. Forderungen	23
5. Rechnungsabgrenzungsposten	23
6. Eigenkapital	24
7. Rückstellungen	25
8. Verbindlichkeiten	26
9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	26
III. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	27
1. Umsatzerlöse	27
3. Außerordentlicher Aufwand	27
4 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27
IV. SONSTIGE ANGABEN	28
1. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats	28
2. Prüfungshonorar	29
3. Aktien	29
4. Aufsichtsrat	29
5. Vorstand	33
6. Mitarbeiter	34
	17

7. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm	34
8. Konzernverhältnisse	34
9. Erklärung zum Abhängigkeitsbericht	35
10. Hinweis gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG	35
11. Entschenserkklärung gemäß § 161 AktG	36
Anlagenspiegel	Anlage 1
Vergütungsbericht	Anlage 2

I. Allgemeine Hinweise

1. Angewandte Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007. Da die Gesellschaft am 20. Januar 2006 gegründet wurde und Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaften im Rahmen der Anwachsung gem. § 738 BGB am 1. Oktober 2007 auf die alstria office REIT-AG übertragen wurden, sind die Zahlen nicht mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Mieterlöse wurden von der alstria office REIT-AG erst ab der Übernahme des Immobilienvermögens von den Tochterunternehmen im Rahmen der Verschmelzungen erzielt. Andererseits trug alstria für das gesamte Jahr einen wesentlichen Anteil an Personal, Betriebs- und Verwaltungskosten für die alstria Gruppe. Durch die Anwachsung ergaben sich weitere außerordentliche Einflüsse auf die Ertragslage der Gesellschaft in 2007. Dies führt dazu, dass die Zahlen für das Geschäftsjahr 2007 nur eingeschränkte Aussagekraft bezüglich der Ertragslage des Einzelabschlusses der alstria office REIT-AG haben. Pro-Forma Vergleichszahlen für 2006 würden daher keine zusätzlichen Informationswirkungen ergeben. Aus diesem Grund wird auf die Darstellung von derartigen Pro-Forma Werten verzichtet.

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

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

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

Die alstria office REIT-AG ist eine Immobiliengesellschaft 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.

alstria office REIT-AG ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister am Amtsgericht Hamburg eingetragen (HRB 99204). Gesellschaftssitz ist Fuhrentwiete 12, 20355 Hamburg, Deutschland.

Das Geschäftsjahr endet zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben.

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten werden zu Anschaffungskosten, - und **soweit abnutzbar**- vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und im Falle einer begrenzten Nutzungsdauer über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt über ihre geschätzte Nutzungsdauer auf der Basis der höchstzulässigen steuerlichen Abschreibungsraten. Soweit steuerlich zulässig wurde von der degressiven Abschreibungsmethode für bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens Gebrauch gemacht. Der Übergang zur linearen Abschreibung erfolgt in dem ersten Jahr, in dem die lineare Methode zu höheren Abschreibungsmethoden führt. Alle übrigen Vermögensgegenstände werden nach der linearen Methode abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt bei Zugängen zu **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** pro rata temporis.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr vollständig wertberichtigt.

Bei den **Finanzanlagen** werden Beteiligungen an Tochtergesellschaften und **an Tochtergesellschaften gewährte Darlehen** zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Unfertige Leistungen werden zu den an die Mieter der Gesellschaft weiterbelasteten Kosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wird beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten sind mit den Werten aktiviert, die bis zum Bilanzstichtag für nach dem Bilanzstichtag entstehende Aufwendungen gezahlt wurden.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Anlageklassen einschließlich der Abschreibungen des Geschäftsjahres ist im Anlagenspiegel (Vgl. Anlage 1 zu diesem Anhang) zusammengefasst.

2. Finanzanlagen

Zum 1. Oktober 2007 haben sich die jeweiligen Komplementäre aus den folgenden deutschen GmbH & Co. KGs zurückgezogen:

Alstria Erste Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Neunte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Zehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Elfte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Zwölfte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Dreizehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Vierzehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Fünfzehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Sechzehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Siebzehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Achtzehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Neunzehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Zwanzigste Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg
Alstria Einundzwanzigste Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg und
Juna Property GmbH & Co. KG, Hamburg.

Damit bestehen diese GmbH & Co. KGs nicht mehr. Aktiva und Passiva wurden auf die alstria office REIT-AG übertragen (gemäß § 738 BGB Anwachsung).

Außerdem wurden folgende Gesellschaften

Verwaltung Alstria Zweite Hamburgische Grundbesitz GmbH, Hamburg
 Verwaltung Alstria Neunte Hamburgische Grundbesitz GmbH, Hamburg
 Verwaltung Alstria Zehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH, Hamburg
 Verwaltung Alstria Elfte Hamburgische Grundbesitz GmbH, Hamburg
 Verwaltung Alstria Zwölfte Hamburgische Grundbesitz GmbH, Hamburg
 Verwaltung Alstria Dreizehnte Hamburgische Grundbesitz GmbH, Hamburg
 Verwaltung Alstria Erste Hamburgische Mobilien GmbH, Hamburg
 JUNA Beteiligungs GmbH, Hamburg, und
 JUNA Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

am 1. Oktober 2007, auf Grundlage des Umwandlungsvertrages vom 21. August 2007 (mit Rückwirkung auf den 1. Januar 2007), mit der alstria office REIT-AG verschmolzen. Die Transaktion wurde am 1. Oktober 2007 in das Handelsregister eingetragen..

Nach dem Zusammenschluss bestehen folgende Investitionen in Tochtergesellschaften weiter:

	Kapitalanteil %	Eigenkapital 31.12.2007 in TEUR	Nettoergebnis 2007 in TEUR
Verwaltung Alstria Sechste Hamburgische Grundbesitz GmbH, Hamburg	100,00	17	-7
Alstria Sechste Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00	14	-6
Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	3.592	-1.397
Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00	3.062	-876
		<u>6.685</u>	

In Ausübung des Bewertungswahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB sind die Beteiligungen an der Alstria IV. und VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG mit einem um EUR 5,7 Mio. über dem beizulegenden Wert liegendem Buchwert

ausgewiesen worden. Der beizulegende Wert der Beteiligungen wurde aus dem nach Zeitwerten ermittelten Eigenkapital in den IFRS-Einzelabschlüssen der Gesellschaften abgeleitet.

Das Eigenkapital in den IFRS-Einzelabschlüssen der Gesellschaften wird maßgeblich bestimmt durch die fair-value Bewertung des Immobilienbestands auf Basis des derzeitigen Vermietungsbestands. Derzeit stehen die Immobilien der Alstria IV. und VII. Hamburgische Grundbesitz KG aufgrund geplanter umfangreicher Renovierungen zum Teil leer. Hierdurch bedingt minderte sich der fair-value des Immobilienbestands. Da der durch die Renovierungsmaßnahmen bedingte Leerstand nach Auffassung des Vorstands nicht von Dauer ist, wurde keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

3. Vorräte

Die Bilanzposition **unfertige Leistungen** wurde zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Aufwendungen bewertet, die den Mietern als umlagefähige Betriebskosten in Rechnung gestellt werden. Vom Bestandsaufbau ist nur ein Teil erfolgswirksam als Bestandserhöhung erfasst, der übrige Bestandsaufbau ist durch Anwachsung der Objektgesellschaften bedingt.

4. Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (TEUR 426) bestehen im Wesentlichen aus Zinsen für an Tochtergesellschaften ausgereichte Darlehen.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente, die über die Laufzeit des Swaps abgegrenzt werden. Von diesen wurden 2007 TEUR 1.753 (Swap) und TEUR 386 (Cap) im Zinsaufwand erfasst.

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

Produkt	Nennwert TEUR	Ausübungsp reis pro Jahr	Ende Laufzeit	der Beizulegender Zeitwert TEUR	Buchwert TEUR
Cap	41.721	3.800	31.03.2011	961	910

Cap	26.184	3.800	31.03.2011	604	571
Swap	625.000	3.617	29.11.2011	18.939	4.371
Swap	80.880	3.193	29.11.2011	3.761	2.494
Cap	80.880	4.000	29.11.2011	1.811	946
Cap	150.000	4.900	20.12.2012	1.126	1.774
Total	1.004.665			<u>27.202</u>	<u>11.066</u>

Des Weiteren sind abzugrenzende Versicherungsprämien in Höhe von TEUR 270, Kosten für eine „Road Show“ von TEUR 24, Leasingraten in Höhe von TEUR 8 sowie sonstige Kosten von TEUR 9 enthalten.

6. Eigenkapital

Grundkapital (gezeichnetes Kapital)

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 21. Dezember 2006 wurde das nominale Grundkapital gegen Sacheinlagen durch die Ausgabe von 32.000 auf den Inhaber lautender Stückaktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 um TEUR 32.000 von TEUR 8.000 auf TEUR 40.000 erhöht. Die Kapitalerhöhung aus genehmigtem wurde am 9. März 2007 in das Handelsregister eingetragen.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. März 2007 wurde die Gesellschaft des Weiteren ermächtigt, das Grundkapital um bis zu TEUR 20.000 von TEUR 40.000 auf TEUR 60.000 zu erhöhen. Auf Basis dieses Beschlusses wurde das Grundkapital gegen Bareinlagen um TEUR 16.000 erhöht. Diese Kapitalerhöhung wurde am 30. März 2007 in das Handelsregister eingetragen. Der nominale Betrag wurde am 30. März 2007 eingezahlt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. März 2007 wurde das Grundkapital um bis zu TEUR 20.000 durch Ausgabe von bis zu 20.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital).

Weiterhin wurde der Vorstand durch die ordentliche Hauptversammlung vom 15. März 2007 ermächtigt das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 14. März 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 27.500 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 beläuft sich das Grundkapital der alstria office REIT-AG auf TEUR 56.000. Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l., Luxemburg, hält direkt und indirekt 54,0 % der Gesellschaftsanteile, 44,8 % der Gesellschaftsanteile befinden sich im Streubesitz und bei den verbleibenden 1,2 % handelt es sich um den Bestand an eigenen Aktien.

Kapitalrücklage

Veränderung der Kapitalrücklage über das Geschäftsjahr:

(in TEUR)	31. Dezember 2007
Stand zum 1. Januar	364.727
Einzahlung in die Kapitalrücklage	49.008
Zinsen für Gesellschafterdarlehen	1.183
Gesellschafterdarlehen	104.500
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (IPO)	240.000
Entnahme	-81.215
Stand zum 31. Dezember	<u>678.203</u>

Per Aktionärsbeschluss vom 22. Januar 2007 wurden TEUR 49.008 in die Kapitalrücklage eingezahlt.

Mit Darlehensvertrag vom 23. November 2006 gewährte Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l. alstria office REIT-AG ein Gesellschafterdarlehen. Am 15. März 2007 wurde dieses Darlehen in Höhe von TEUR 104.500 zuzüglich angelaufener Zinsen in Höhe von TEUR 1.183, wie am 15. März 2007 beschlossen, in die Kapitalrücklage eingestellt.

Seit dem 3. April 2007 werden die Aktien der alstria office REIT-AG im geregelten Markt der Frankfurter Börse gehandelt. Im Rahmen des Börsengangs wurden insgesamt 25,778 Millionen Aktien zu einem Preis von EUR 16 pro Aktie ausgegeben. Davon stammten 16 Millionen Aktien aus einer Kapitalerhöhung und 9.778.324 Aktien aus dem Verkauf durch den vorherigen Anteilseigner (einschließlich 378.324 Aktien aus der Ausübung der so genannten Greenshoe-Option). Der Börsengang führte zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 240.000.

Gewinnrücklage

Durch Vorstandsbeschluss vom 6. November 2007 wurde die Durchführung eines Aktienrückkaufprogramm beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden nennwertlose Inhaberaktien im Wert von TEUR 7.115 zurück erworben. Der Rückgang des Börsenkurses zum 31. Dezember 2007 führte zu einer Abwertung von TEUR 202. Die Rücklage für eigene Anteile beläuft sich daher auf TEUR 6.913.

7. Rückstellungen

Steuerrückstellungen wurden in Höhe TEUR 5.072 für die Endbesteuerung aufgrund der G-REIT Umwandlung und in Höhe von TEUR 261 für das Betriebsergebnis der JUNA Beteiligungs GmbH per 31. Dezember 2006 berücksichtigt. Zudem wurden Grunderwerbsteuern in Höhe von TEUR 4.895 als Steuerrückstellungen berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 2.612) wurden im Wesentlichen für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder (TEUR 301), Jahresabschlusskosten sowie Kosten für die Erstellung der Steuererklärung und Abschlussprüfungskosten (TEUR 260) und Eigentumsumschreibungskosten (TEUR 686) gebildet. Weiterhin wurden Rückstellungen für nicht erstattungsfähige Kosten in Höhe von TEUR 547 und Bonusrückstellungen in Höhe von TEUR 360 gebildet.

8. Verbindlichkeiten

Übersicht über die Verbindlichkeiten in TEUR:

	31.12.2007		31.12.2006		Gesamt
	Fälligkeit bis zu 1 Jahr	mehr als 5 Jahre	Fälligkeit bis zu 1 Jahr	Gesamt	
1. Beteiligungskapital	0	0	4	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.936	0	940.352	234	655.977
3. Erhaltene Anzahlungen	8.898	0	8.898	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	643	0	643	526	526
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2	0	2	82.160	82.160
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.658	0	1.658	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	11.809	0	11.867	162	162
- (davon aus Steuern)	(8.079)	(0)	(8.079)		(161)

TEUR 940.352 der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen eine Darlehensfazilität von TEUR 1,139.8, die insgesamt am 29. November 2011 zu tilgen ist. Dieser Betrag ist im Wesentlichen durch Grundbesitz der Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG und alstria office REIT-AG besichert. Des weiteren räumen Alstria IV. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG, Alstria VII. Hamburgische Grundbesitz GmbH & Co. KG und alstria office REIT-AG den Kreditgebern zur Absicherung dieser Verbindlichkeiten Forderungen aus Miet- und Grundstückskaufvereinbarungen sowie Versicherungsforderungen und derivative Finanzinstrumente abgetreten, Pfandrechte an Bankkonten.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht von TEUR 1.658 enthalten sonstige Verbindlichkeiten.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag existierten keine Eventualverbindlichkeiten. Sonstige finanzielle Verpflichtungen aufgrund von laufenden Instandhaltungsarbeiten beliefen sich auf

TEUR 2.000 (2006: TEUR 51). Zum 31. Dezember 2006 existierte nach wie vor keine Mietvereinbarung für die Verwaltungsgebäude.

Mit Wirkung vom 11. Dezember 2007 hat alstria office REIT-AG einen Kaufvertrag über die Akquisition von weiteren Immobilien mit einem Gesamtwert von TEUR 52.350 abgeschlossen. Die Übertragung des Besitzrechts, der Nutzen und Lasten findet voraussichtlich Anfang 2008 statt.

Mit Kaufvertrag vom 12. Dezember 2007 hat alstria office REIT-AG die Akquisition von weiteren Immobilien mit einem Gesamtwert von TEUR 105.770 vereinbart. Die Übertragung des Besitzrechts, der Nutzen und Lasten findet voraussichtlich Anfang 2008 statt.

Mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2007 hat alstria office REIT-AG die Akquisition von weiteren Immobilien mit einem Gesamtwert von TEUR 50.262 abgeschlossen. Die Übertragung des Besitzrechts, der Nutzen und Lasten findet voraussichtlich Anfang 2008 statt.

III. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die ausgewiesenen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 21.403 betreffen im Wesentlichen Mieteinnahmen. Die sonstigen Erträge beziehen sich auf geldwerte Vorteile für die Nutzung von Fahrzeugen.

3. Außerordentlicher Ertrag

Der Verschmelzungsgewinn von TEUR 3,959 resultiert aus der Verschmelzung der KGs am 1. Oktober 2007. Für eine ausführliche Beschreibung des Umwandlungsvorgangs verweisen wir auf Abschnitt 1.

4. Außerordentlicher Aufwand

Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten Verschmelzungsverluste aus der Verschmelzung der GmbHs zum 1. Januar 2007 und der Anwachsung der KGs zum 1. Oktober 2007 (TEUR 16.664). Für eine genaue Beschreibung des Verschmelzungsvorgangs siehe Abschnitt 1. Daneben sind Aufwendungen für den Börsengang in Höhe von TEUR 12.015 enthalten.

4 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Aufgrund der Erlangung des G-REIT Status unterlag die alstria office REIT-AG der Endbesteuerung zum Zeitpunkt der G-REIT Umwandlung. Diese Endbesteuerung beeinflusst weder das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit noch die

außerordentlichen Aufwendungen. Der Steueraufwand von TEUR 5.105 ergibt sich aus der Endbesteuerung und der Ertragsbesteuerung des Ergebnisses zum 31. Dezember 2006. Die alstria office REIT-AG ist rückwirkend vom 1. Januar 2007 an steuerbefreit.

IV. Sonstige Angaben

1. Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Für die Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB verweisen wir auf den Vergütungsbericht in der Anlage 2 zu diesem Anhang, der Bestandteil dieses Anhang ist.

2. Honorar für Prüfungs- und Beratungsleistungen

Am 15. März 2007 wählte die Hauptversammlung PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Lise-Meitner-Straße 1, Berlin, als Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2007. Die diesbezüglichen Honoraraufwendungen für 2007 umfassen die folgenden Positionen:

(in TEUR)	2007	2006
Abschlussprüfung	419	292
Sonstige Beratung im Zusammenhang mit der Abschlussprüfung	0	0
Steuerliche Beratung	30	0
Sonstige Beratung	504	123 ¹

¹ Sonstige Beratung 2006 enthält Sonstige Beratung im Zusammenhang mit der Abschlussprüfung und steuerliche Beratung in 2006.

3. Aktien

Das Grundkapital ist eingeteilt in 56.000.000 nennwertlose Stückaktien.

Eigene Aktien

Erwerbsdatum	Anzahl Aktien	Wert der Aktien (in TEUR)	Anteil am Aktienkapital (in %)	Erwerbskosten (in TEUR)
November 2007	345.505	346	0,62	3.642
Dezember 2007	328.300	328	0,59	3.473
Gesamt 2007	673.805	674	1,21	7.115

Durch Vorstandsbeschluss vom 6. November 2007 wurde die Durchführung eines Aktienrückkaufprogramms beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden nennwertlose Inhaberaktien im Wert von TEUR 7.115 zurück erworben.

Der Rückgang des Börsenkurses zum 31. Dezember 2007 führte zu einer Abwertung von TEUR 202.

4. Aufsichtsrat

Gemäß § 9 der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 16. Januar 2007 mit Wirkung zum 15. Februar 2007 wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von drei auf sechs angehoben. Die Amtszeit aller Mitglieder endet mit Abschluss der Hauptversammlung im Jahr 2011.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2007 wie folgt zusammen:

Mr. Alexander Stuhlmann (Chairman)	Hamburg	
	West LB AG	Vorsitzender des Vorstands
	Berlin-Brandenburg Media GmbH	Mitglied des Beirats
	BW Pensionsverein des Bankgewerbes a.G.	Mitglied des Aufsichtsrats
	BW Versicherungsverein des Bankgewerbes a.G.	Mitglied des Aufsichtsrats
	BW Versorgungskasse des Bankgewerbes e.V.	Mitglied des Aufsichtsrats
	Capital Stage AG	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	DekaBank Deutsche Girozentrale	Mitglied des Verwaltungsrats
	Deutsche Hypothekenbank AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Frank Beteiligungsgesellschaft mbH	Stellvertretender Vorsitzender des Beirats
	Hamburger Feuerkasse AG	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	HCI Capital AG	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	HSBA Hamburg School of Business Administration GmbH	Mitglied des Kuratoriums
	HSH Real Estate AG	Mitglied des Aufsichtsrats
	LBS Bausparkasse Schleswig- Holstein-Hamburg AG	Mitglied des Aufsichtsrats
	Siedlungsgesellschaft Hermann + Paul Frank mbH & Co. KG	Stellvertretender Vorsitzender des Beirats
Stiftung Schloss Neuhardenburg GmbH	Mitglied des Beirats	

Mr. John van Oost (Vice-Chairman),

Hamburg	
NATIXIS Capital Partners Ltd.	Geschäftsführer
Arman Amberley SaRL	Mitglied des Vorstands
	Mitglied des Vorstands
Arman Mentelle SaRL	
	Mitglied des Vorstands
Arman Plantagenet BV	
Arman Voyager SPRL	Mitglied des Vorstands
Axiom Asset 1 GmbH & Co. KG	Geschäftsführer
Axiom Asset 2 GmbH & Co. KG	Geschäftsführer
Axiom Immo Management GmbH	Geschäftsführer
Captiva Capital Management SaRL	Mitglied des Vorstands
Captiva Healthcare Holding GmbH	Geschäftsführer
	Geschäftsführer
Captiva Industrial GP GmbH	
	Geschäftsführer
Captiva Industrial Holding GmbH	
Express Holding Srl	Mitglied des Vorstands
Green Cove Capital Management SaRL	Mitglied des Vorstands
La Jolla Capital Management SaRL	Mitglied des Vorstands
	Mitglied des Vorstands
Natixis Capital Partners GmbH	Mitglied des Vorstands
	Mitglied des Vorstands
NATIXIS Capital Partners Srl	
Ocala Capital Management LLC	Mitglied des Vorstands
Ocala Capital Management S.a.r.l.	Mitglied des Vorstands

Dr. Johannes Conradi

Hamburg	
Freshfields Bruckhaus Deringer	Partner

Richard Mully

Dublin	
Grove International Partners LLP	Geschäftsführender Gesellschafter
Apellas Holdings B.V.	Direktor
Dolce International Limited	Direktor
Douglasshire International	Direktor

	Holdings B.V.		
	Hansteen Holdings PLC	Direktor	
	Hellenic Land Holdings B.V.	Direktor	
	Karta Realty Limited	Direktor	
	MED Group Leisure Investments B.V.	Direktor	
	Natixis Capital Partners Limited	Direktor	
	Nowe Ogrody 2 Sp. z o.o.	Direktor	
	Nowe Ogrody 3 Sp. z o.o.	Direktor	
	Nowe Ogrody 4 Sp. z o.o.	Direktor	
	Nowe Ogrody Sp. z o.o.	Direktor	
	Oliver's Wharf (Management) Limited	Direktor	
	Polish Investment Real Estate Holding II B.V.	Direktor	
	Polish Investments Real Estate Holding B.V.	Direktor	
	SB Capital Europe B.V.	Direktor	
	Spazio Industriale B.V.	Direktor	
	Spazio Industriale II B.V.	Direktor	
	Stichting Administratiekantoor Douglasshire International Holding	Direktor	
Dr. Christian Olearius	Hamburg		
	M.M. Warburg & CO KGaA	Sprecher der Partner, Gesellschafter	
	Bankhaus Carl F. Plump & Co., Bremen	Vorsitzender des Partner-Komitees	
	Bankhaus Hallbaum AG & Co. KG, Hannover	Vorsitzender der Aufsichtsrats	
	Bankhaus LÖbbecke AG, Berlin	Vorsitzender der Aufsichtsrats	
	GEDO		
	Grundstücksentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG, Grünwald	Vorsitzender der Aufsichtsrats	
	Hannover Finanz GmbH, Hannover	Stellvertretender Vorsitzender des Beratungsausschusses	
	KanAM Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Vorsitzender der Aufsichtsrats	

	Liquiditäts-Konsortialbank GmbH, Frankfurt am Main	Stellvertretendes Mitglied des Verwaltungsrats
	M.M. Warburg & Co. Geschäftsführungs-AG, Hamburg	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	M.M. Warburg & Co. Hypothekenbank Hamburg	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	M.M. Warburg Bank (Schweiz) AG, Zürich	Präsident des Verwaltungsrats
	M.M. Warburg-Hansa Ltd., Tortola/British Virgin Islands	Direktor
	Marcard, Stein & Co., Hamburg	Vorsitzender des Verwaltungsrats
	Warburg Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main	Vorsitzender der Aufsichtsrats
Daniel Quai	London	
	NATIXIS Capital Partners Ltd.	Partner
	Express Holdings Srl	Mitglied des Vorstands
	Natixis Capital Partners GmbH	Geschäftsführer
Stephan Fritsch	Hamburg	
Bis 16. Januar 2007	Natixis Capital Partners GmbH	Geschäftsführer

Mit Wirkung zum 1. April 2007 wählte der Aufsichtsrat Herrn Alexander Stuhlmann zum Vorsitzenden und Herrn John van Oost zum stellvertretenden Vorsitzenden.

Die Vergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2007 auf TEUR 283 und für 2006 auf TEUR 18. Der als Anlage 2 zu diesem Anhang beigefügte Vergütungsbericht enthält genauere Angaben zu den Vergütungsbestimmungen des Vorstands und des Aufsichtsrats.

5. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft setzte sich während des Geschäftsjahres 2007 wie folgt zusammen:

Herr Olivier Elamine	Chief Executive Officer (CEO)
Herr Alexander Dexne	Chief Financial Officer (CFO)

	seit 1. Juni 2007
Dr. Michael Börner-Kleindienst	Chief Operating Officer (COO)
	vom 1. März 2007
	bis 31. Oktober 2007
Dr. Robert Hannemann	Chief Financial Officer (CFO)
	bis 1. February 2007

Der als Anlage 2 zu diesem Anhang beigefügte Vergütungsbericht enthält detaillierte Informationen zu den Prinzipien, nach denen die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats bestimmt wird.

6. Mitarbeiter

In dem Zeitraum vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 beschäftigte die Gesellschaft im Durchschnitt 15 Mitarbeiter (20. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006: im Durchschnitt 4 Mitarbeiter). Die Durchschnittszahlen wurden als vierter Teil der Summe der Mitarbeiteranzahl zum Ende eines jeden Quartals 2007 ermittelt. Am 31. Dezember 2007 beschäftigte alstria office REIT-AG, abgesehen von den Vorstandsmitgliedern, 20 Mitarbeiter (31. Dezember 2006: 4 Mitarbeiter).

7. Mitarbeiterbeteiligungsprogramm

Am 5. September 2007 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschaft die Ausgabe von Wandelgenussrechtszertifikaten („Zertifikate“) an die Mitarbeiter der Gesellschaft und an die Mitarbeiter der Unternehmen, in denen alstria office REIT-AG direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt ist.

Die wesentlichen Konditionen des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Programms können wie folgt zusammengefasst werden:

Der nominale Wert jedes Zertifikats beträgt EUR 1,00 und ist bei Ausgabe zahlbar. Im Rahmen des Programms können maximal 500.000,00 Zertifikate mit einem nominalen Gesamtwert von bis zu EUR 500.000,00 ausgegeben werden. Bis zum 31. Dezember 2007 wurden 3.600 Zertifikate ausgegeben.

Die Höchstlaufzeit je Zertifikat beträgt fünf Jahre.

8. Konzernverhältnisse

Der Jahresabschluss wird in den Konzernabschluss der Captiva Capital Partners II SCA, Luxemburg, einbezogen, welche den Konzernabschluss für den größten Kreis von

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

9. Erklärung zum Abhängigkeitsbericht

Aufgrund der Abhängigkeit von der Gesellschafterin Captiva Capital II S.à.r.l. Luxemburg, hat der Vorstand dem Aufsichtsrat einen Bericht gemäß § 312 (2) AktG vorgelegt. Der Bericht endet mit folgender Feststellung: „Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäft und bei jeder aufgeführten Maßnahme eine angemessene Gegenleistung. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.“

10. Hinweis gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l., Luxemburg, hat uns gemäß § 20 Abs. 1, 3 und 4 AktG mitgeteilt, dass

- ihr unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an unserer Aktiengesellschaft gehört (§ 20 Abs. 1 AktG);
- ihr auch ohne Hinzurechnung von Aktien gem. § 20 Abs. 2 AktG unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an unserer Aktiengesellschaft gehört (§ 20 Abs. 3 AktG); und dass
- ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung gem. § 16 Abs. 1 AktG an unserer Aktiengesellschaft gehört (§ 20 Abs. 4 AktG).

Die Captiva Capital Partners II SCA, Luxemburg, hat uns gemäß § 20 Abs. 1, 3 und 4 AktG mitgeteilt, dass

- ihr mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an unserer Aktiengesellschaft gehört, da ihr die Beteiligung der von ihr abhängigen Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l., Luxemburg, an unserer Gesellschaft gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist (§ 20 Abs. 1 AktG);
- ihr auch ohne Hinzurechnung von Aktien gem. § 20 Abs. 2 AktG mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an unserer Aktiengesellschaft gehört, da ihr die Beteiligung der von ihr abhängigen Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l., Luxemburg an Ihrer Gesellschaft gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist (§ 20 Abs. 3 AktG); und dass
- ihr mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung gem. § 16 Abs. 1 AktG an unserer Aktiengesellschaft gehört, da ihr die Beteiligung der von ihr abhängigen Captiva

2 Alstria Holding S.à.r.l., Luxemburg, an unserer Gesellschaft gemäß § 16 Abs. 4 zuzurechnen ist (§ 20 Abs. 4 AktG).

Die Captiva Capital II S.à.r.l., Luxemburg, hat uns gemäß § 20 Abs. 1, 3 und 4 AktG mitgeteilt, dass

- ihr mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an unserer Aktiengesellschaft gehört, da ihr die Beteiligung der von ihr mittelbar, nämlich über die von ihr abhängige Captiva Capital Partners II SCA, Luxemburg, abhängigen Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l., Luxemburg, an unserer Gesellschaft gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist (§ 20 Abs. 1 AktG);
- ihr auch ohne Hinzurechnung von Aktien gem. § 20 Abs. 2 AktG mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an unserer Aktiengesellschaft gehört, da ihr die Beteiligung der von ihr mittelbar, nämlich über die von ihr abhängige Captiva Capital Partners II SCA, Luxemburg, abhängigen Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l., Luxemburg, an unserer Gesellschaft gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist (§ 20 Abs. 3 AktG); und dass
- ihr mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung gem. § 16 Abs. 1 AktG an unserer Aktiengesellschaft gehört, da ihr die Beteiligung der von ihr mittelbar, nämlich über die von ihr abhängige Captiva Capital Partners II SCA, Luxemburg, abhängigen Captiva 2 Alstria Holding S.à.r.l., Luxemburg, an unserer Gesellschaft gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist (§ 20 Abs. 4 AktG).

11. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Die erste Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG bzgl. der Empfehlungen des deutschen Corporate Governance Kodex, die von einer Kommission des deutschen Justizministeriums erarbeitet wurden, wird vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und auf der Website der alstria office REIT-AG veröffentlicht werden (www.alstria.de). Sie wird den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

Hamburg, 18. März 2008

Olivier Elamine

Vorstandsvorsitzender

Alexander Dexne

Finanzvorstand

alstria office REIT AG

Entwicklung des Anlagevermögens 2007

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	1.1.2007 EUR	Zugänge EUR	Zugänge Merger EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge Merger EUR	31.12.2007 EUR	1.1.2007 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	391,237	6,562	0	0	0	397,799	0	39,831	0	39,831	357,968	0
	0	391,237	6,562	0	0	0	397,799	0	39,831	0	39,831	357,968	0
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0	75,172,182	1,436,195,362	0	0	0	1,511,367,544	0	7,557,136	0	7,557,136	1,503,810,407	0
2. Betriebsvorrichtungen	0	0	1,536,863	0	0	0	1,536,863	0	94,932	0	94,932	1,441,931	0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	59,663	0	0	0	0	59,663	0	7,661	0	7,661	52,002	0
4. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0	12,677	0	0	0	0	12,677	0	12,677	0	12,677	0	0
5. Geleistete Anzahlungen	0	8,088,574	0	0	0	0	8,088,574	0	0	0	0	8,088,574	0
	0	83,333,096	1,437,732,225	0	0	0	1,521,065,321	0	7,672,407	0	7,672,407	1,513,392,914	0
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	176,957,460	630,925,721	0	0	0	791,817,962	16,065,219	0	0	0	0	16,065,219	176,957,460
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	916,358,607	307,464,429	0	626,083,914	0	517,967,533	79,771,588	0	0	0	0	79,771,588	916,358,607
	1,093,316,067	938,390,149	0	626,083,914	0	1,309,785,496	95,836,807	0	0	0	0	95,836,807	1,093,316,067
	1,093,316,067	1,022,114,483	1,437,738,787	626,083,914	0	1,309,785,496	1,617,299,927	0	7,712,238	0	7,712,238	1,609,587,689	1,093,316,067

Vergütungsbericht

Vergütung des Vorstands

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug im letzten Geschäftsjahr TEUR 1.397. Die Vergütung des Vorstands enthielt fixe und variable Bestandteile sowie Leistungsanreize zur langfristigen Steigerung des Unternehmenswerts. Die langfristigen Vergütungsbestandteile bestehen aus Aktienoptionen, damit Leistungsanreize geschaffen werden, die den langfristigen Erfolg des Unternehmens zum Ziel haben. Erfolgsmaßstäbe dürfen nicht nachträglich verändert werden. Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Vorschüsse auf künftige Gehaltszahlungen und keine Pensionszusagen gewährt.

Detaillierter Überblick der individuellen Vorstandsvergütung:

Vorstandsmitglied in TEUR	Feste Vergütung	Variable Vergütung ¹	Sonstige Vergütung ²	Langfristiger Leistungsanreiz ⁴	Gesamt- vergütung
Olivier Elamine Vorstandsvorsitzender	265	350	43	502	1.160
Alexander Dexne seit 1. Juni 2007 Finanzvorstand	175	n/a	25	53	253
Dr. Michael Börner-Kleindienst 1. März bis 31. Oktober 2007 ehemaliger Chief Operating Officer	427 ³	n/a	7	251	685
Dr. Robert Hannemann bis 1. Februar 2007 ehemaliger Finanzvorstand	50	50	5	n/a	105
Gesamt	917	400	80	806	2.203

¹ Für erbrachte Leistungen in 2006

² Beinhaltet Leistungen für Firmenwagen oder Umzugspauschalen

³ Beinhaltet eine Einmalzahlung in Höhe von TEUR 250 in 2007

⁴ Erfasster nicht zahlungswirksamer Gesamtaufwand für die Berichtsperiode

Dr. Michael Börner-Kleindienst erhielt im Rahmen seines Ausscheidens eine Einmalzahlung von TEUR 250. Darüber hinaus ist er, unter bestimmten Bedingungen, berechtigt eine zweite Zahlung in 2008 in Höhe von TEUR 250 zu erhalten. Seine Aktienoptionen wurden von 281.250 auf 140.725 Stück reduziert.

Das Unternehmen hat sich verpflichtet, die Versicherungsprämien für eine kombinierte Berufsunfähigkeits- und Risikolebensversicherung für beide Vorstandsmitglieder zu übernehmen, die jeweils eine Versicherungssumme von je TEUR 5 pro Monat (bis zum 65. Lebensjahr) im Falle der Berufsunfähigkeit sowie TEUR 2.500 als Einmalzahlung im Todesfall vorsieht. Sollten Herr Elamine oder Herr Dexne während der Laufzeit ihrer Dienstverträge zu Tode kommen, wird die feste Vergütung für den Monat des Ablebens und die folgenden drei Monate gezahlt. Der Bonus würde zeitanteilig bis einschließlich des Monats des Ablebens

gezahlt. Mit Herrn Elamine und Herrn Dexne ist ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot von bis zu zwölf Monaten nach Beendigung des jeweiligen Arbeitsvertrages vereinbart. Als Entschädigung hierfür haben sie für die Dauer des nachvertraglichen Wettbewerbsverbots Anspruch auf eine Abfindung in Höhe ihres letzten festen Basisgehalts.

Aktioptionsprogramm

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

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

Den Mitgliedern des Vorstands können bis zu 2.000.000 Optionen gewährt werden, die zur Zeichnung von höchstens 2.000.000 Aktien der Gesellschaft mit einem Gesamtnominalwert von EUR 2.000.000 berechtigen. Die Aktioptionen werden in jährlichen Tranchen ausgegeben. Die erste Tranche wurde vom Aufsichtsrat unter Vorbehalt der vorgenannten Bedingungen mit Ausgabedatum 3. April 2007 gewährt. Olivier Elamine und Dr. Michael Börner-Kleindienst erhielten je 281.250 Aktioptionen. Die Aktioptionen, die Dr. Michael Börner-Kleindienst gewährt wurden, wurden später von 281.250 auf 140.625 Stück reduziert. Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt für die Optionen von Hr. Elamine beträgt TEUR 892, für die Optionen von Dr. Börner-Kleindienst beträgt der beizulegende Zeitwert TEUR 446; das bedeutet jeweils EUR 3,17 pro Option. Mit Beschluss vom 5. September 2007 gab der Aufsichtsrat 93.750 Aktioptionen an Alexander Dexne aus. Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt für die Optionen von Herrn Dexne beträgt TEUR 213; was EUR 2,28 pro Option entspricht. Der Ausübungspreis für die in 2007 gewährten Aktioptionen entspricht EUR 16. Der gesamte beizulegende Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung für die in 2007 gewährten Aktioptionen beträgt TEUR 1.551.

Die Laufzeit der Aktioptionen beträgt sieben Jahre ab dem Ausgabezeitpunkt. Die Aktioptionen können nur ausgeübt werden, wenn der aktuelle Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft den Börsenpreis der Aktien am Ausgabedatum um 20 % oder mehr an mindestens sieben nicht aufeinander folgenden Handelstagen an der Frankfurter Wertpapierbörse vor Beginn des entsprechenden Ausübungszeitraums übersteigt. Die Aktioptionen können nur nach Ende einer Haltefrist von zwei Jahren und auch nur während vier Ausübungszeiträumen

eines jeden Jahres ausgeübt werden. Jeder Ausübungszeitraum beträgt 30 Tage, beginnend an dem Tag der Veröffentlichung der Ergebnisse des ersten, zweiten und dritten Quartals und dem Tag der Hauptversammlung. Es bestehen keine Barzahlungsalternativen. Die Aktienoptionen dürfen nicht vor dem 3. April 2009 (Herr Olivier Elamine und Dr. Michael Börner-Kleindienst) und dem 7. September 2009 (Herr Alexander Dexne) ausgeübt werden.

Der beizulegende Zeitwert der Optionen am jeweiligen Gewährungszeitpunkt wurde mit Hilfe des Black-Scholes Modells und zeitanteiligen Barrier-Optionen auf der Grundlage der Bedingungen des Aktienoptionsprogramms geschätzt.

Die folgende Tabelle gibt die Parameter an, die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts in das Modell eingegeben wurden:

Beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen

gewährt am	27.03.2007	5.09.2007
Dividendenrendite (%)	3,60	3,60
Risikofreier Zinssatz (%)	4,21	4,29
Erwartete Volatilität (%)	30,00	30,00
Erwartete Laufzeit der Optionen (Jahre)	4,50	4,50
Ausübungskurs (EUR)	16,00	16,00
Fluktuationsrate (%)	0,00	0,00
Aktienkurs zum Bewertungsstichtag (EUR)	16,00	13,93
Geschätzter beizulegender Zeitwert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt der Gewährung (EUR)	3,17	2,28

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats im Jahr 2007 betrug TEUR 283 in 2007 sowie TEUR 18 in 2006. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine fixe Vergütung. Seit dem Geschäftsjahr 2007 erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrates eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 40. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält eine zusätzliche jährliche Vergütung von TEUR 20, sein Stellvertreter von TEUR 10. Mitglieder, die nur zeitweise dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten eine zeitanteilige Vergütung. Mitgliedschaften im Prüfungsausschuss und der Vorsitz des Prüfungsausschusses werden gesondert vergütet. Die Tätigkeit in anderen Ausschüssen wird bei der Vergütung nicht berücksichtigt. Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden keine Vorschüsse auf künftige Vergütungen gewährt und es wurden keine Vergütungen für individuell erbrachte Dienste gezahlt.

Mitglied	Vergütung in TEUR
Alexander Stuhlmann - Vorsitzender	50,0
John van Oost - Stellvertretender Vorsitzender	52,5
Dr. Johannes Conradi - Mitglied	48,1
Richard Mully - Mitglied	38,3
Dr. Christian Olearius – Mitglied	43,8
Daniel Quai - Mitglied	48,8
Stephan Fritsch - ehemaliges Mitglied	1,7
Gesamt	283,2